

PROSPECTO PRELIMINAR DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA SECUNDÁRIA E PRIMÁRIA DE COTAS DE EMISSÃO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII

CNPJ nº 23.648.935/0001-84

No montante de até 5.000.000

(cinco milhões)

de Cotas, perfazendo um valor inicial de até

R\$ 500.000.000,00

(quinhentos milhões de reais)

Código ISIN nº BRMCCICTF008 - Código de Negociação nº MCC11

Tipo ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Títulos e Valores Mobiliários



A MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE DEBT I LP, sociedade constituída de acordo com as leis dos Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ sob o nº 26.169.574/0001-81, com sede na Cidade de Wilmington, Delaware, Estados Unidos da América e a MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE DEBT II LP, sociedade constituída de acordo com as leis dos Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ sob o nº 29.256.230/0001-06, com sede na Cidade de Wilmington, Delaware, Estados Unidos da América ("Ofertantes") estão realizando uma oferta pública secundária de 2.689.999 (dois milhões, seiscentas e oitenta e nove mil, novecentas e noventa e nove) cotas de emissão do Fundo (conforme abaixo definido), nominativas e escriturais, em classe e série únicas ("Cotas Ofertadas", que quando referidas em conjunto com as Novas Cotas, "Cotas"), no valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), totalizando o volume de R\$ 268.999.900,00 (duzentos e sessenta e oito milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais) ("Oferta Secundária" e "Montante Total da Oferta Secundária", respectivamente), e o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII (atual denominação do Mauá Capital RE Debt I Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior, em fase de transformação perante a CVM) ("Fundo"), administrado pelo BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar parte, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administrador") está realizando uma oferta pública primária ("Oferta Primária", que quando referida em conjunto com a Oferta Secundária, "Oferta") no montante inicial de até 2.310.001 (dois milhões, trezentas e dez mil e uma) cotas, em classe e série únicas de emissão do Fundo, perfazendo o montante total de até R\$ 231.000.100,00 (duzentos e trinta e um milhões e cem reais) ("Novas Cotas", que quando referidas em conjunto com as Cotas Ofertadas, "Cotas", "2ª Emissão" e "Montante Total da Oferta Primária", que quando referido em conjunto com o Montante Total da Oferta Secundária, "Montante Total da Oferta", respectivamente), nominativas e escriturais, todas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na data da primeira liquidação financeira da Oferta ("Data de Emissão"), e, perfazendo o Montante Total da Oferta de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400"), e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472").

Não obstante a distribuição da Oferta Secundária e da Oferta Primária ocorrerem de forma simultânea, as Novas Cotas somente serão subscritas e integralizadas pelos potenciais investidores após a colocação das Cotas Ofertadas. A Oferta Primária terá o valor mínimo de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), na Data de Emissão ("Valor Mínimo da Oferta Primária"), sendo admitido o encerramento da Oferta antes do prazo de 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme previsto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400 ("Prazo de Colocação"), caso ocorra a subscrição do Valor Mínimo da Oferta Primária. As Novas Cotas serão integralizadas e as Cotas Ofertadas serão adquiridas exclusivamente em moeda corrente nacional e cada investidor poderá adquirir no âmbito da Oferta Secundária ou subscrever e integralizar no âmbito da Oferta Primária, no mínimo, 250 (duzentas e cinquenta) Cotas, no montante equivalente a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) ("Investimento Mínimo por Investidor"). O Montante Total da Oferta Primária poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento) de Novas Cotas, conforme decisão exclusiva do Administrador do Fundo ("Cotas Adicionais"). Não haverá a possibilidade de lote suplementar na Oferta Primária. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta Primária, sendo que a Oferta Primária poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja subscrição e integralização do Valor Mínimo da Oferta Primária, sendo que as Novas Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta Primária serão canceladas. Será admitida a distribuição parcial da Oferta Secundária, sem estipulação de montante mínimo de colocação para a Oferta Secundária, nos termos do parágrafo 5º do artigo 30 da Instrução CVM nº 400, de modo que a Oferta Secundária poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Oferta Secundária sendo que as Cotas Ofertadas que não forem colocadas no âmbito da Oferta Secundária permanecerão com os Ofertantes. Os riscos relacionados à concentração das Cotas nos Ofertantes em caso de distribuição parcial da Oferta Secundária estão previstos na página 58 deste Prospecto. Será admissível o recebimento de reservas, a partir da data a ser indicada em aviso ao mercado, para subscrição ou aquisição, as quais somente serão confirmadas pelo investidor após o início do período de distribuição. Os Investidores poderão realizar, durante o período de reserva, a sua reserva junto ao Coordenador Líder, para subscrição ou aquisição de Cotas, conforme disposto na página 15 do presente Prospecto, conforme abaixo definido ("Período de Reserva").

Nos termos do artigo 15, parágrafo 1º do Regulamento, o Fundo contará com a cobrança de Taxa de Distribuição, tanto no âmbito da Oferta Secundária como no âmbito da Oferta Primária, equivalente a 3,57% (três inteiros e cinquenta e sete centésimos por cento), correspondente ao quociente entre (a) o valor dos gastos com a distribuição das Novas Cotas, dentre eles (a) o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Cotas, que pode incluir, entre outros, (i) comissão de coordenação a ser paga ao Coordenador Líder; (ii) comissão de distribuição a ser paga ao Coordenador Líder; (iii) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta; (iv) taxa de registro da Oferta na CVM, se houver; (v) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; (vi) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, se houver; (vii) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente para registro das alterações ao Regulamento e demais atos; (viii) outros custos relacionados à Oferta; e (b) o Montante Total da Oferta ("Taxa de Distribuição"), a qual será acrescida ao valor das Cotas a serem adquiridas/subscritas e integralizadas pelos Investidores.

Dessa forma, (i) o valor das Cotas Ofertadas será de R\$ 100,00 (cem reais) valor esse fixado pelos Ofertantes ("Valor das Cotas Ofertadas") e (ii) o valor das Novas Cotas será de R\$ 100,00 (cem reais) valor esse fixado nos termos do item 6.1.3. do Regulamento e da Assembleia Geral de Cotistas realizada em 22 de agosto de 2019 ("Valor das Novas Cotas" e, em conjunto com o Valor das Cotas Ofertadas, "Preço da Cota"), sendo que o Preço da Cota será acrescido da Taxa de Distribuição sobre o Preço das Cotas, equivalente a R\$ 3,57 (três reais e cinquenta e sete centavos) por Cota, sendo que o valor total de cada Cota será de R\$ 103,57 (cento e três reais e cinquenta e sete centavos).

O Fundo foi originalmente constituído na forma de fundo de investimento multimercado - FIM, pelo Administrador através do "Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Multimercado Profit 1108", formalizado em 28 de outubro de 2015, cuja denominação foi alterada em 22 de julho de 2016 para Mauá Capital RE Debt I Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior, ora em fase de transformação em fundo de investimento imobiliário - FII, nos termos da Ata da Assembleia Geral de Cotistas da Mauá Capital RE Debt I Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior, o qual aprovou o regulamento do Fundo devidamente registrado, em 23 de agosto de 2019, sob o nº 1164643, perante o 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, conforme alterado de tempos em tempos ("Regulamento"). A Oferta Primária foi aprovada por meio da Ata de Assembleia Geral de Cotistas realizada em 22 de agosto de 2019, a qual foi registrada no 3º Oficial do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1164814, em 29 de agosto de 2019. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado e é regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.666, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.666"), pela Instrução CVM nº 472, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. Os atos dos Ofertantes que aprovam a realização da oferta secundária estarão disponíveis para consulta até a divulgação do Anúncio de Início da Oferta. O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização de suas cotas, por meio (a) da aplicação de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio em certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação vigente, observadas as condições estabelecidas no parágrafo 1º e, sem prejuízo do disposto no parágrafo 2º do artigo 2º do Regulamento e, (b) adicionalmente, nos seguintes ativos: (i) Letras Hipotecárias ("LH"); (ii) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); e (iv) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável ("Ativos-Alvo"). A MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 04.608.171/0001-59, e inscrita perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob NIRE 35.221.193.498, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 955, 15º andar, CEP 04530-001, foi contratada pelo Fundo para prestar os serviços de gestão da carteira de valores mobiliários ao Fundo ("Mauá Capital" ou "Gestora").

A XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afânio de Melo Franco, nº 290, sala 708, CEP 22430-060, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, foi contratada para ser o coordenador líder da Oferta ("Coordenador Líder"). Este Prospecto Preliminar de Oferta Pública de Distribuição Secundária e Primária das Cotas do Fundo ("Prospecto Preliminar" ou "Prospecto") contém as informações relevantes, necessárias ao conhecimento pelos Investidores, relativas à Oferta, às Cotas, aos Ofertantes, ao Fundo, suas atividades, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

O pedido de registro da Oferta foi protocolado na CVM em 23 de agosto de 2019. A B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") está em processo de análise da listagem do Fundo para negociação das Cotas de sua emissão no mercado de bolsa operacionalizado e administrado pela B3, observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento. As Cotas objeto da Oferta serão registradas para distribuição no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos e para negociação em mercado secundário no mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTA FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. ESTE FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO VI A ESTE PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTA PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

Os Investidores devem ler a Seção "Fatores de Risco" a partir da página 51 deste Prospecto para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas.

A CVM não garante a veracidade das informações prestadas e, tampouco, faz julgamento sobre a qualidade das Cotas a serem distribuídas.

O Prospecto Definitivo da Oferta estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM.

Coordenador Líder



Administrador



Gestora



Assessor Legal



Issaka
Ishikawa
Peyser
Cornacchia
Assolini

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

AS COTAS DA OFERTA DEVERÃO SER SUBSCRITAS OU ADQUIRIDAS ATÉ A DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA.

QUANDO DA MANIFESTAÇÃO DO INTERESSE NA SUBSCRIÇÃO E/OU AQUISIÇÃO DAS COTAS, E QUANDO DA EFETIVA SUBSCRIÇÃO OU AQUISIÇÃO DAS COTAS, O INVESTIDOR DEVERÁ ASSINAR O COMPROMISSO DE INVESTIMENTO (CONFORME ABAIXO DEFINIDO), O BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO OU O CONTRATO DE VENDA E COMPRA DE COTAS, CONFORME O CASO, E O TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E ADESÃO AO REGULAMENTO E ATESTAR QUE TOMOU CIÊNCIA DO TEOR DO REGULAMENTO, DESTE PROSPECTO E DOS RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NO FUNDO, DESCRITOS NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO A PARTIR DA PÁGINA 51.

AVISOS IMPORTANTES:

O PROSPECTO DEFINITIVO SERÁ DIVULGADO AOS INVESTIDORES DURANTE O PRAZO DE COLOCAÇÃO DAS COTAS, OU SEJA, APENAS APÓS A CONCESSÃO DO REGISTRO DEFINITIVO DA OFERTA PELA CVM E DA DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA.

ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

ESTE FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO VI A ESTE PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	7
DEFINIÇÕES	9
SUMÁRIO DA OFERTA	18
2. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	31
Características da Oferta.....	33
A Oferta	33
Autorizações.....	33
Valor Total da Oferta	34
Valor Mínimo da Oferta Primária	34
Quantidade de Cotas Objeto da Oferta	34
Valores Mínimo, Máximo e Limites de Aplicação em Cotas da Oferta	34
Cotas Adicionais da Oferta Primária	34
Cotas de Lote Suplementar	35
Data do início da Oferta	35
Liquidação financeira da Oferta	35
Tipo de Fundo	35
Número de Séries	35
Público Alvo.....	35
Prazo de Colocação	35
Plano de Distribuição	35
Oferta Institucional	35
Critério de Colocação da Oferta Institucional	37
Oferta Não Institucional.....	37
Critério de Colocação da Oferta Não Institucional.....	37
Disposições Comuns à Oferta Institucional e à Oferta Não Institucional	38
Integralização das Cotas e Procedimento de Liquidação da Oferta	39
Inadequação de Investimento	41
Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta	41
Suspensão e Cancelamento da Oferta.....	42
Regime de Distribuição das Cotas do Fundo	43
Contrato de Garantia de Liquidez	44

Contrato de Distribuição	44
Destinação de Recursos	44
Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta	44
Cronograma Indicativo da Oferta	46
Posição Patrimonial do Fundo	47
Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública das Cotas	47
<i>Regras de Tributação do Fundo e dos Cotistas do Fundo</i>	<i>48</i>
Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo.....	48
Cotistas do Fundo Residentes no Exterior	49
Tributação Aplicável ao Fundo.....	49
 3. FATORES DE RISCO.....	 51
Riscos de Mercado.....	53
Fatores Macroeconômicos Relevantes.....	54
Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado.....	54
Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento.....	54
Riscos do Uso de Derivativos.....	54
Risco do Investimento nos Ativos Financeiros	55
Riscos de concentração da carteira	55
Riscos do Prazo	55
Liquidez Reduzida das Cotas	56
Risco de liquidez da carteira do Fundo	56
Risco de Governança.....	56
Risco Jurídico e Regulatório	56
Riscos de Potencial Conflito de Interesses	57
Risco de Não Colocação da Oferta Primária e de Distribuição Parcial da Oferta Primária ...	57
Risco de Concentração das Cotas nos Ofertantes	58
Risco de Liquidez das Cotas Ofertadas no Mercado Secundário	58
Risco Relativo à Concentração e Pulverização	58
Risco de Indisponibilidade de Negociação das Cotas até o Encerramento da Oferta	58
O Investimento nas Cotas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas	
Poderá Promover a Redução da Liquidez no Mercado Secundário	58
Valor de Mercado das Cotas	59
Não será emitida carta de conforto pelo Auditor Independente do Fundo	
no âmbito da presente Oferta	59

Risco de Crédito	59
Risco Relacionado às Garantias Atreladas aos CRI	59
Risco Inerente à Titularidade de Imóveis em Razão da Execução de Garantias	60
Cobrança dos Ativos e dos Ativos Financeiros, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido.....	60
Risco de Desenquadramento.....	61
Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos de Oferta das Cotas	61
O Fundo Poderá Realizar a Emissão de Novas Cotas, o que Poderá Resultar em uma Diluição da Participação do Cotista ou Redução da Rentabilidade	61
Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas.....	62
Risco Tributário	62
Risco Tributário relacionado a CRI, LH, LCI e LIG	63
Risco Operacional.....	63
Classe Única de Cotas	63
Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir ativos onerados	64
Risco relacionado às garantias dos ativos: risco de aperfeiçoamento das garantias dos ativos.....	64
Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos.....	64
Risco Relativo à Inexistência de Ativos e/ou de Ativos Financeiros que se Enquadrem na Política de Investimento	64
Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição	64
Risco de liquidez da carteira do Fundo	65
Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos	65
Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital.....	65
Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras ..	65
Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora	66
Risco da Justiça Brasileira	66
Risco Relativo à não Substituição da Administradora ou da Gestora	66
 4. SUMÁRIO DO FUNDO	 67
SUMÁRIO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FII	69
Carteira do Fundo	69

CRI Pulverizado	70
CRI Corporativos	70
Emissões anteriores de Cotas do Fundo	71
Histórico das Cotações das Cotas e Volume Negociado na B3	71
<i>Taxas e Encargos do Fundo</i>	71
<i>Identificação dos 5 principais Fatores de Risco inerentes ao Fundo</i>	71
Riscos de Concentração da Carteira	71
Risco de Crédito	72
Risco Relacionado às Garantias Atreladas aos CRI	72
Cobrança dos Ativos e dos Ativos Financeiros, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido	72
Riscos do Prazo	73
INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES	73
Perfil do Coordenador Líder	73
Perfil da Mauá Capital	75

5. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA	81
Relacionamento entre o Administrador e o Coordenador Líder	83
Relacionamento entre o Administrador e a Gestora	83
Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Gestora	83
6. IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA	83

ANEXOS

ANEXO I - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400	91
ANEXO II - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400	95
ANEXO III - DECLARAÇÃO DOS OFERTANTES, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400	99
ANEXO IV - APROVAÇÃO DA OFERTA PRIMÁRIA E DA OFERTA SECUNDÁRIA	103
ANEXO V - REGULAMENTO DO FUNDO	111
ANEXO VI - ESTUDO DE VIABILIDADE	155

1. INTRODUÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INTRODUÇÃO

DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

“Administrador”:	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM , instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23.
“ANBIMA”:	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais – ANBIMA.
“Anúncio de Encerramento”:	Anúncio de encerramento da distribuição pública de Cotas da Oferta, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM nº 400.
“Anúncio de Início”:	Anúncio de início da distribuição pública de Cotas da Oferta, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM nº 400.
“Assembleia Geral de Cotistas”:	Assembleia geral de Cotistas do Fundo, devidamente disciplinada no item 15.1. e seguintes do Regulamento.
“Ativos Alvo”:	O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização de suas cotas, por meio (a) da aplicação de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio em certificados de recebíveis imobiliários, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação vigente e, (b) adicionalmente, nos seguintes ativos): (i) Letras Hipotecárias; (ii) Letras de Crédito Imobiliário; (iii) Letras Imobiliárias Garantidas; e (iv) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.
“Auditor Independente”:	Ernst & Young Terco Assessoria Ltda. , com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, SP Corporate Tower, Torre Norte, 9º andar, conjunto 91, Vila Nova Conceição, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.527.788/0001-31, empresa especializada e autorizada pela CVM para prestação de serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo.
“BACEN”:	Banco Central do Brasil.
“B3”:	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão , sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
“Boletim de Subscrição”:	O documento que formaliza a subscrição das Novas Cotas pelo Investidor.
“CMN”:	Conselho Monetário Nacional.
“Código Anbima”:	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas – Fundos de Investimento.
“Compromisso de	São os Pedidos de Reserva e os Compromissos de Subscrição ou

Investimento”:	Aquisição, quando considerados em conjunto.
“Compromisso de Subscrição ou Aquisição”:	O compromisso de subscrição das Novas Cotas no âmbito da Oferta Primária, ou o pedido de aquisição das Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Distribuição, a serem formalizados, conforme o caso, mediante a celebração do respectivo Boletim de Subscrição ou Contrato de Venda e Compra de Cotas.
“Contrato de Venda e Compra de Cotas”	Contrato de Venda e Compra, do Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários – FII e Outras Avenças, a ser firmado entre o Fundo, os Ofertantes e os Investidores, que formaliza a aquisição das Cotas Ofertadas por cada Investidor.
“Contrato de Distribuição”:	Contrato de Coordenação e de Distribuição de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários – FII e Outras Avenças, a ser firmado entre o Fundo, os Ofertantes e o Coordenador Líder.
“Contrato de Gestão”	Contrato de Gestão de Carteira do Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários – FII, celebrado entre o Fundo e a Gestora, dispondo dos termos e condições acerca da atuação da Gestora enquanto prestadora de serviços do Fundo.
“Coordenador Líder”:	XP Investimentos Corretora De Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, sala 708, CEP 22430-060, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04.
“Cotas”:	As Cotas Ofertadas e as Novas Cotas, quando referidas em conjunto.
“Cotas Ofertadas”:	2.689.999 (dois milhões, seiscentas e oitenta e nove mil, novecentas e noventa e nove) cotas que estão sendo objeto da oferta pública secundária pelos Ofertantes, nominativas e escriturais, emitidas em classe e série únicas.
“Cotas Adicionais”:	O Valor Total da Oferta Primária poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento) de Novas Cotas, conforme decisão exclusiva do Administrador do Fundo, conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. Na presente Oferta Primária não haverá a possibilidade de Lote Suplementar.
“Cotistas”:	Titulares de Cotas.
“CRI”:	Certificados de Recebíveis Imobiliários, emitidos nos termos da Lei nº 9.514, de 17 de agosto de 1997, conforme alterada, e demais dispositivos legais e regulamentares aplicáveis.

“CVM”:	Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Emissão”:	A data da primeira liquidação financeira da Oferta.
“Data(s) de Liquidação Financeira”:	Data(s) em que ocorrer a liquidação financeira das Cotas do Fundo no âmbito da presente Oferta.
“Dia Útil”:	Qualquer dia exceto sábados, domingos, feriados nacionais; e aqueles sem expediente na B3.
“Direito de Preferência”:	Nos termos do Regulamento, os atuais Cotistas do Fundo renunciaram ao direito de preferência previsto no item 6.1. do Regulamento do Fundo no âmbito da Oferta Primária.
“Distribuição Parcial da Oferta Primária”:	Será admitida a distribuição parcial no âmbito da Oferta Primária, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta Primária. A Oferta Primária poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Novas Cotas, desde que haja subscrição do Montante Mínimo da Oferta Primária e a distribuição do Montante Total da Oferta Secundária. O Coordenador Líder não é responsável pela subscrição e integralização e/ou aquisição de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado e/ou adquirido no âmbito da Oferta. Não obstante a distribuição da Oferta Primária e da Oferta Secundária ocorrerem de forma simultânea, as Novas Cotas somente serão subscritas pelos potenciais investidores após a aquisição das Cotas Ofertadas, sendo certo que a Oferta Secundária será concluída independentemente do número de Cotas Ofertadas efetivamente adquiridas por Investidores no âmbito de tal oferta, não existindo a fixação de volume mínimo de distribuição de Cotas Ofertadas. Não haverá cancelamento das Cotas Ofertadas que não forem colocadas no âmbito da Oferta Secundária, de modo que tais Cotas Ofertadas permanecerão sob a titularidade dos Ofertantes. Não haverá condicionamento da adesão à Oferta Secundária, conforme faculta o parágrafo 5º do artigo 30 da Instrução CVM nº 400.
“Distribuição Parcial da Oferta Secundária”:	Será admitida a distribuição parcial da Oferta Secundária, sem estipulação de montante mínimo de colocação para a Oferta Secundária, nos termos do parágrafo 5º do artigo 30 da Instrução CVM nº 400, de modo que a Oferta Secundária poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Oferta Secundária sendo que as Cotas Ofertadas que não forem colocadas no âmbito da Oferta Secundária permanecerão com os Ofertantes. Os riscos relacionados à concentração das Cotas nos Ofertantes em caso de distribuição parcial da Oferta Secundária estão previstos na página 58 deste Prospecto.
“Escriturador”:	O Administrador, já qualificado.
“Estudo de Viabilidade”:	Estudo de Viabilidade do Fundo, que será elaborado pela Mauá Capital nos termos do Anexo VI do Prospecto.
“FII”:	Fundo de Investimento Imobiliário, quando genericamente referidos.

“Fundo”:	O Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários – FII (atual denominação do Mauá Capital RE Debt I Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior, em fase de transformação perante a CVM), regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM 472, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, constituído sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado.
“IFIX”:	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários divulgado pela B3.
“IGP-M”:	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“Instrução CVM nº 400”:	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e posteriores alterações.
“Instrução CVM nº 472”:	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e posteriores alterações.
“Instrução CVM nº 494”:	Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, e posteriores alterações.
“Investidor(es)”:	Todo e qualquer investidor, incluindo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, respeitadas eventuais vedações ao investimento em FII previstas na regulamentação em vigor, na data da divulgação deste Prospecto. É vedada a subscrição de cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494.
“Investidor(es) Institucional(is)”:	Fundos de investimentos, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados ou investidores profissionais, nos termos da regulamentação da CVM, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494.
“Investidor(es) Não Institucional(is)”:	Investidores pessoas físicas ou jurídicas, inclusive aqueles considerados investidores qualificados ou investidores profissionais, nos termos da regulamentação da CVM, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil.
“Investimento Mínimo por Investidor”:	A quantidade mínima de Cotas que cada Investidor deverá adquirir/subscrever no âmbito da Oferta, correspondente a 250 (duzentas e cinquenta) Cotas.
“IOF/Títulos”:	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
“IR”:	Imposto de Renda.

“LCI”:	Letras de Crédito Imobiliário.
“Lei nº 8.668”:	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e posteriores alterações.
“LH”:	Letras Hipotecárias.
“LIG”:	Letras Imobiliárias Garantidas.
“Lote Adicional”:	Lote adicional de Cotas que poderá ser distribuída no âmbito da Oferta Primária, a critério do Administrador e sem a necessidade de pedido ou de modificação da Oferta, correspondente a até um montante que não exceda em 20% (vinte por cento) a quantidade inicialmente ofertada, conforme o artigo 14, parágrafo 2º da Instrução CVM nº 400.
“Mauá Capital” ou “Gestora”:	Mauá Capital Real Estate Ltda. , inscrita no CNPJ sob o nº 04.608.171/0001-59, e inscrita perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob NIRE 35.221.193.498, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 955, 15º andar, CEP 04530-001, contratada para prestar os serviços de gestão da carteira de valores mobiliários ao Fundo.
“Montante Mínimo da Oferta Secundária”:	Não será estipulado um montante mínimo de colocação para a Oferta Secundária, nos termos do §5º do artigo 30 da Instrução CVM nº 400, de modo que a Oferta Secundária, poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Oferta Secundária sendo que as Cotas Ofertadas que não forem colocadas no âmbito da Oferta Secundária permanecerão com os Ofertantes. Não haverá o condicionamento pelos Investidores da adesão à Oferta Secundária. Os riscos relacionados à concentração das Cotas nos Ofertantes em caso de distribuição parcial da Oferta Secundária estão previstos na página 58 deste Prospecto.
“Montante Mínimo da Oferta Primária”:	A Oferta Primária terá o valor mínimo de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), na Data de Emissão, sendo que caso tal montante não seja atingido, a Oferta Primária será cancelada.
“Montante Total da Oferta”:	O Montante Total da Oferta Primária e o Montante Total da Oferta Secundária, quando referidos em conjunto.
“Montante Total da Oferta Primária”:	A Oferta Primária terá o valor de R\$ 231.000.100,00 (duzentos e trinta e um milhões e cem reais), na Data de Emissão, representado por 2.310.001 (dois milhões, trezentas e dez mil e uma) Cotas, sem considerar (i) a possibilidade de lote adicional e (ii) a possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta Primária e a aplicação da Taxa de

	Distribuição, conforme descrito abaixo.
“Montante Total da Oferta Secundária”:	A Oferta Secundária terá o valor de R\$ 268.999.900,00 (duzentos e sessenta e oito milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais), na Data de Emissão, representado por 2.689.999 (dois milhões, seiscentas e oitenta e nove mil, novecentas e noventa e nove) Cotas, sem considerar a possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta Secundária e a aplicação da Taxa de Distribuição, conforme descrito abaixo.
“Nova(s) Emissão(ões)”:	Encerrado o processo de distribuição da presente Oferta, o Administrador poderá realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), para atender à política de investimentos do Fundo, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. A decisão relativa à eventual Nova Emissão de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pelo Administrador. O comunicado a ser enviado pelo Administrador ou mesmo eventual deliberação da Assembleia Geral de Cotista que seja convocada, a critério do Administrador, para dispor sobre a Nova Emissão de cotas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado o disposto no artigo 15.1. e seguintes do Regulamento.
“Novas Cotas”:	2.310.001 (dois milhões, trezentas e dez mil e uma) cotas emitidas pelo Fundo, nominativas e escriturais, em classe e série únicas, no âmbito da Oferta Primária, sem considerar o Lote Adicional.
“Oferta”:	Oferta Primária e Oferta Secundária, quando referidas em conjunto.
“Oferta Institucional”:	A Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.
“Oferta Não Institucional”:	A Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.
“Oferta Primária”:	A oferta pública de distribuição primária das Cotas do Fundo, no âmbito da 2ª Emissão de Cotas do Fundo.
“Oferta Secundária”:	Oferta pública de distribuição secundária das Cotas do Fundo, realizada pelos Ofertantes.
“Ofertantes”:	A Mauá Capital Real Estate Debt I LP , sociedade constituída de acordo com as leis dos Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ sob o nº 26.169.574/0001-81, com sede na Cidade de Wilmington, Delaware, Estados Unidos da América e a Mauá Capital Real Estate Debt II LP , sociedade constituída de acordo com as leis dos Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ sob o nº 29.256.230/0001-06, com sede na Cidade de Wilmington, Delaware, Estados Unidos da América.

“Período de Alocação”	O período estipulado no Cronograma indicativo da Oferta, na página 46 deste Prospecto Preliminar, no qual as Cotas serão alocadas aos respectivos Investidores.
“Pedido de Reserva”:	Pedido de Reserva de Cotas no âmbito da Oferta e que será formalizado pelos Investidores interessados na subscrição/aquisição de Cotas durante o Período de Reserva.
“Período de Reserva”:	O período estipulado no Cronograma indicativo da Oferta, na página 46 deste Prospecto Preliminar, no qual os Investidores interessados poderão celebrar Pedidos de Reserva para participar da Oferta. O início do Período de Reserva, na data estipulada no Cronograma indicativo da Oferta, na página 46 deste Prospecto Preliminar, significa o início da captação de Pedidos de Reserva destinados exclusivamente para aquisição das Cotas Ofertadas objeto da Oferta Secundária, considerando que as Novas Cotas objeto da Oferta Primária somente serão adquiridas pelos potenciais investidores após a aquisição das Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária. O Coordenador Líder somente passará a direcionar os Pedidos de Reserva às Novas Cotas objeto da Oferta Primária após a captação de Pedidos de Reserva por Investidores em montante suficiente para atingir a distribuição da totalidade das Cotas Ofertadas objeto da Oferta Secundária. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta Primária, os Compromisso de Investimento direcionados pelo Coordenador Líder à Oferta Primária (após a captação de Compromissos de Investimento em montante suficiente para atingir a totalidade das Cotas Ofertas objeto da Oferta Secundária) serão cancelados e os valores eventualmente despendidos serão devolvidos, conforme procedimento previsto na página 23 deste Prospecto.
“Período de Distribuição”:	O período estipulado no Cronograma indicativo da Oferta, na página 46 deste Prospecto Preliminar, no qual os Investidores interessados poderão celebrar seus Compromissos de Subscrição ou Aquisição.
“Pessoas Vinculadas”:	São consideradas pessoas vinculadas (i) o administrador ou controlador do Administrador, (ii) o administrador ou controlador do Coordenador Líder, da Mauá Capital e dos Ofertantes, (iii) as demais pessoas vinculadas à Oferta, ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) ou (iii).
“Política de Investimento”:	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no item 2.1. e seguintes do Regulamento.
“Prazo de Colocação”:	O período para distribuição das Cotas será de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, conforme disposto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

“Preço da Cota”	O Valor das Cotas Ofertadas e o Valor das Novas Cotas, quando referidos em conjunto.
“Prospecto”:	O Prospecto Preliminar da Oferta e/ou Prospecto Definitivo da Oferta.
“Prospecto Definitivo”:	O Prospecto Definitivo da Oferta.
“Prospecto Preliminar”:	O Prospecto Preliminar da Oferta.
“Público Alvo”:	A Oferta tem como público alvo os Investidores, respeitadas eventuais vedações ao investimento em FII previstas na regulamentação em vigor, na data da divulgação deste Prospecto. É vedada a subscrição de cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.
“Regulamento”:	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, constante do Anexo V ao presente Prospecto.
“Rendimentos Mensais”	Os rendimentos mensais auferidos em razão do investimento, pelo Fundo, nos Ativos Alvo.
“2ª Emissão”:	A 2ª (segunda) emissão, em série única, de Cotas do Fundo objeto da presente Oferta Primária.
“Taxa de Administração”:	A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração correspondente a 0,95% (noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o valor de mercado do Fundo, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado (<u>“Taxa de Administração”</u>), observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (<u>“IGP-M/FGV”</u>). Compõem a Taxa de Administração (i) o valor equivalente a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, incluído na remuneração da Administradora, mas a ser pago à Gestora; e (ii) e o saldo restante a remuneração devida à Administradora, incluindo, mas não se limitando a, escrituração das cotas do Fundo, incluído na remuneração da Administradora e podendo ser pago a terceiros parcela da Taxa Administração. Caso as Cotas de emissão do Fundo estejam registradas para negociação na B3, será também devido um valor variável de até 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, calculado sobre a mesma base da Taxa de Administração, conforme o item 12.1 do Regulamento, sujeito, contudo, a um mínimo de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, na forma prevista no Regulamento. A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

“Taxa de Distribuição”	A taxa de distribuição, a ser paga pelos Investidores no momento da aquisição/integralização das Cotas, prevista no item 7.1. e seguintes do Regulamento, equivalente a 3,57% (três inteiros e cinquenta e sete centésimos por cento), correspondente ao quociente entre (a) o valor dos gastos com a distribuição das Cotas, dentre eles o valor dos gastos da distribuição das Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição das Cotas, que pode incluir, entre outros, (i) comissão de coordenação a ser paga ao Coordenador Líder; (ii) comissão de distribuição a ser paga ao Coordenador Líder; (iii) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta; (iv) taxa de registro da Oferta na CVM, se houver; (v) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; (vi) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, se houver; (vii) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente para registro das alterações ao Regulamento e demais atos; (viii) outros custos relacionados à Oferta; e (b) o Montante Total da Oferta, que será cobrada dos Investidores no âmbito da Oferta. Caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos no item “a” acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item “a” acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo. O Fundo não cobrará taxa de performance e/ou taxa de saída dos Cotistas.
“Taxa de Performance”	A taxa de performance, prevista no artigo 12.2. do Regulamento, a qual a Gestora fará jus pela gestão dos Ativos Alvo.
“Termo de Adesão ao Regulamento”:	Termo de adesão assinado pelos adquirentes das Cotas, mediante o qual declaram a adesão aos termos e condições do Regulamento do Fundo.
“Valor das Cotas Ofertadas”	O valor de R\$ 100,00 (cem reais), observada a aplicação da Taxa de Distribuição.
“Valor das Novas Cotas”	O valor de R\$ 100,00 (cem reais), observada a aplicação da Taxa de Distribuição.

SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa do item do Regulamento e deste Prospecto, inclusive seus Anexos, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco” a partir da página 51 deste Prospecto.

Emissor	Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII.
Forma de Constituição do Fundo	O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo permitido o resgate das Cotas pelos Cotistas, sendo regido pelo Regulamento, pela Instrução CVM nº 472, pela Lei nº 8.668, e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.
Política de Investimento	O Fundo tem por objeto a realização de investimentos preponderantemente na aquisição dos Ativos Alvo previstos no item 2.1. e seguintes do Regulamento do Fundo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.
Distribuição de Rendimentos	O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pelo Administrador para reinvestimento em Ativos, em Outros Ativos ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionada no Regulamento, com base em recomendação apresentada pela Gestora e desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.
Taxas do Fundo	Pelos serviços de administração é cobrada pelo Administrador do Fundo, mensalmente, a Taxa de Administração. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas nos mercados primário ou secundário, sem prejuízo da cobrança da Taxa de Distribuição. Adicionalmente, a Gestora fará jus à taxa de performance correspondente a 20% (vinte por cento) do que exceder a 100% (cem por cento) da variação da taxa média diária de juros dos DI –

Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), a qual será provisionada e apurada mensalmente, e paga semestralmente, nos meses de dezembro e junho, até o dia 15 do mês, diretamente pelo Fundo à Gestora, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de Cotas (“Taxa de Performance”). O provisionamento da Taxa de Performance será realizado conforme fórmula abaixo:

$$TP_n = [PLC_n - PLB_n] \times 20\%$$

Onde:

TP_n = Taxa de Performance provisionada mensalmente.

n = mês de competência.

PLC_n = patrimônio líquido contábil mensal do Fundo de m-1 (mês anterior ao da apuração da Taxa de Performance) somado aos rendimentos a distribuir apurados do mesmo período, vide fórmula abaixo:

$$PLC_n = (PL \text{ contábil} + \text{rendimentos a distribuir})$$

PLB_n = Patrimônio Líquido Benchmark mensal do Fundo calculado de acordo com a expressão abaixo:

$$PLB_n = PLB_{n-1} \times (1 + benchmark)^{\frac{1}{252}}$$

Onde:

PLB_{n-1} = Para a primeira emissão de cotas, PLB_{n-1} será o Valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta primária de Cotas.

Benchmark Diário = 100% (cem por cento) da variação da Taxa DI.

Observações:

Após a apuração da Taxa de Performance-1, o PLB_n do próximo período de apuração deverá ser igual ao PLC_n após o pagamento da Taxa de Performance.

Assembleia Geral de Cotistas	Caso ocorra nova emissão de cotas, o PLBn deverá ser acrescido das integralizações realizadas, líquidas das despesas da oferta da respectiva nova emissão. Do mesmo modo, havendo eventual amortização de cotas, o PLBn deverá ser deduzido do valor amortizado. Caso a provisão da Taxa de Performance no semestre seja um valor negativo, esta será considerada nula para este semestre. Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos, conforme disposto no item 15.2. do Regulamento: I. 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e II. 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias. A Assembleia Geral de cotistas poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos cotistas, eleito conforme item 16.1. e seguintes do Regulamento. A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida ao Administrador, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de cotistas assim convocada deliberar em contrário. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de cotistas. A assembleia Geral de cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do Fundo, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do Fundo ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.
Destinação dos Recursos	Os recursos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta Primária serão preponderantemente para aquisição dos Ativos Alvo previstos no item 2.1. e seguintes do Regulamento, observada a Política de Investimento prevista nos mesmos itens Regulamento. Conforme aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 22 de agosto de 2019, os recursos a serem captados no âmbito da Oferta Primária poderão ser aplicados na aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários (i) de emissão do Administrador, de pessoas a

	ele ligadas, de fundos de investimento por ele geridos ou administrados ou (ii) que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor. Os “Riscos de Potencial conflito de interesses” estão previstos na página 57 deste Prospecto. Com relação à Oferta Secundária, os recursos captados na referida oferta serão pagos aos Ofertantes, que, na data do presente Prospecto, o titular da totalidade das Cotas Ofertadas descontados todos os custos da Oferta Secundária.
Montante Total da Oferta Primária	Montante total inicial de até R\$ 231.000.100,00 (duzentos e trinta e um milhões e cem reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota, valor esse fixado nos termos do item 6.1.3. do Regulamento e da Assembleia Geral de Cotistas realizada em 22 de agosto de 2019, sem considerar (i) a possibilidade de Lote Adicional e (ii) a possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta Primária, conforme descrito abaixo e acrescido da Taxa de Distribuição equivalente a 3,57% (três inteiros e cinquenta e sete centésimos por cento) sobre o Valor das Novas Cotas, equivalente a R\$ 3,57 (três reais e cinquenta e sete centavos) por Nova Cota, sendo que o valor total de cada Nova Cota será de R\$ 103,57 (cento e três reais e cinquenta e sete centavos).
Montante Total da Oferta Secundária	Montante total inicial de até R\$ 268.999.900,00 (duzentos e sessenta e oito milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais), considerando a totalidade das Cotas Ofertadas pelo preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota Ofertada, sem considerar a possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta Secundária, conforme descrito abaixo, valor este a ser acrescido da Taxa de Distribuição equivalente a 3,57% (três inteiros e cinquenta e sete centésimos por cento) sobre o Valor das Cotas Ofertadas, equivalente a R\$ 3,57 (três reais e cinquenta e sete centavos) por Cota Ofertada, sendo que o valor total de cada Cota Ofertada será de R\$ 103,57 (cento e três reais e cinquenta e sete centavos).
Montante Total da Oferta	O Montante Total da Oferta é equivalente à soma do Montante Total da Oferta Primária e do Montante Total da Oferta Secundária, de forma que terá o valor máximo de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão, representado por 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas sem considerar (i) a possibilidade de Lote Adicional da Oferta Primária e (ii) a possibilidade de distribuição parcial da Oferta Secundária e da Oferta Primária, conforme descrito abaixo.
Valor Inicial Unitário ou Preço da Cota	R\$ 100,00 (cem reais) por Cota em cada data de liquidação financeira, observada a aplicação da Taxa de Distribuição.

Valor Mínimo da Oferta Primária	R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, observado o disposto no artigo 31 da Instrução CVM nº 400.
Valor Mínimo da Oferta Secundária	Não será estipulado um montante mínimo de colocação para a Oferta Secundária, nos termos do §5º do artigo 30 da Instrução CVM nº 400, de modo que a Oferta Secundária, poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Oferta Secundária sendo que as Cotas Ofertadas que não forem colocadas no âmbito da Oferta Secundária permanecerão com os Ofertantes. Não haverá o condicionamento pelos Investidores da adesão à Oferta Secundária. Os riscos relacionados à concentração das Cotas nos Ofertantes em caso de distribuição parcial da Oferta Secundária estão previstos na página 58 deste Prospecto.
Regime de Distribuição das Cotas	As Cotas serão distribuídas publicamente, nos termos da Instrução CVM nº 400, sob o regime de melhores esforços de colocação.
Prazo de Colocação	O período de distribuição das Cotas da Oferta é de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Ambiente em que será realizada a Oferta das Cotas do Fundo	A distribuição pública das Cotas no mercado primário, sob regime de melhores esforços de colocação.
Investimento Mínimo por Investidor:	No âmbito da Oferta, cada Investidor deverá adquirir no âmbito da Oferta a quantidade mínima de 250 (duzentas e cinquenta) Cotas, que totalizem o investimento mínimo de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), na Data de Emissão. O Investimento Mínimo por Investidor não se aplica à negociação das Cotas no mercado secundário.
Valor Máximo de Aplicação	Não há.
Aquisição, Subscrição e Integralização das Cotas	No âmbito da Oferta, os Investidores que estejam interessados em investir em Cotas deverão realizar a aquisição ou a subscrição das Cotas, conforme o caso, perante o Coordenador Líder mediante a assinatura do Pedido de Reserva e do Termo de Adesão ao Regulamento, durante o Período de Reserva e da assinatura do Compromisso de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento durante o Período de Distribuição. Em cada Data de Liquidação Financeira das Cotas do Fundo, as Cotas serão integralizadas pelo Preço da Cota.

Distribuição Parcial da Oferta Primária

No âmbito da Oferta Primária será admitida a Distribuição Parcial das Cotas em se verificando a subscrição do Valor Mínimo da Oferta Primária, no montante de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sendo que caso tal montante não seja atingido, a Oferta Primária será cancelada.

A Oferta Primária poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial das Novas Cotas, desde que haja subscrição do Montante Mínimo da Oferta Primária. Não obstante a distribuição da Oferta Primária e da Oferta Secundária ocorrerem de forma simultânea, as Novas Cotas somente serão adquiridas pelos potenciais investidores após a aquisição das Cotas Ofertadas, sendo certo que a Oferta Secundária será concluída independentemente do número de Cotas Ofertadas efetivamente adquiridas por Investidores no âmbito de tal oferta, não existindo a fixação de volume mínimo de distribuição de Cotas Ofertadas. Não haverá cancelamento das Cotas Ofertadas que não forem colocadas no âmbito da Oferta Secundária, de modo que tais Cotas Ofertadas permanecerão sob a titularidade dos Ofertantes. Não haverá condicionamento da adesão à Oferta Secundária, conforme faculta o parágrafo 5º do artigo 30 da Instrução CVM nº 400.

Os Investidores interessados em adquirir Novas Cotas no âmbito da Oferta Primária poderão, quando da assinatura dos respectivos Compromissos de Investimento, condicionar a sua adesão à Oferta desde que seja distribuída (1) a totalidade das Novas Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Primária, ou (2) uma proporção ou quantidade mínima de Novas Cotas, desde que não seja inferior ao Valor Mínimo da Oferta Primária. Os Investidores deverão indicar, adicionalmente, caso tenham optado pelo cumprimento da condição constante do item “(2)” anterior, o desejo de adquirir (i) a totalidade das Novas Cotas indicadas no Compromisso de Investimento ou (ii) a proporção entre a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas até o término da Oferta Primária, e a quantidade de Novas Cotas originalmente objeto da Oferta Primária, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter suas ordens de investimento atendida em montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor. Na hipótese de não colocação da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta Primária até o término do Prazo de Colocação, os respectivos Compromissos de Investimento em que tenha sido indicada a opção do item “(1)” acima serão automaticamente cancelados pelo Coordenador Líder da Oferta. Caso os Investidores não façam a indicação acima mencionada na hipótese do item (2) acima, presumir-se-á o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas.

Até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao Encerramento da Oferta, caso não seja atingido o Valor Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder deverá divulgar um comunicado ao mercado informando o montante total das

	Cotas subscritas e integralizadas até então e informando aos Investidores sobre a data em que será realizada a devolução pelo Administrador dos recursos utilizados para a integralização das Cotas pelos Investidores, observado que referida data não deverá ser posterior ao 10º (décimo) Dia Útil após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta. A devolução dos recursos caso não seja atingido o Valor Mínimo da Oferta será realizada na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa realizadas no período. Não serão restituídos aos Investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos Investidores, na proporção dos valores subscritos e integralizados.
Distribuição Parcial da Oferta Secundária	Não será estipulado um montante mínimo de colocação para a Oferta Secundária, nos termos do §5º do artigo 30 da Instrução CVM nº 400, de modo que a Oferta Secundária, poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Oferta Secundária sendo que as Cotas Ofertadas que não forem colocadas no âmbito da Oferta Secundária permanecerão com os Ofertantes. Não haverá o condicionamento pelos Investidores da adesão à Oferta Secundária.
Local de Admissão e Negociação das Novas Cotas	Os riscos relacionados à concentração das Cotas nos Ofertantes em caso de distribuição parcial da Oferta Secundária estão previstos na página 58 deste Prospecto. A B3 está em processo de análise para o deferimento da listagem do Fundo para negociação das Cotas no mercado de bolsa, operacionalizado e administrado pela B3, observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento. As Cotas não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial. As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3. A totalidade das Cotas ficará bloqueada para negociação durante a Oferta, sendo a sua negociação permitida após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas.

Público Alvo da Oferta	A Oferta tem como público alvo os Investidores, respeitadas eventuais vedações ao investimento em FII previstas na regulamentação em vigor, na data da divulgação deste Prospecto. É vedada a subscrição de cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494.
Inadequação de Investimento	O investimento em Cotas não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado. Além disso, os FII têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco” a partir da página 51 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.
Exercício do Direito de Preferência	Nos do Regulamento do Fundo, os atuais cotistas do Fundo renunciaram ao Direito de Preferência no âmbito da Oferta Primária.
Período de Reserva	O período estipulado no Cronograma indicativo da Oferta, na página 46 deste Prospecto Preliminar, no qual os Investidores interessados poderão celebrar Pedidos de Reserva para participar da Oferta.
Período de Distribuição:	O período estipulado no Cronograma indicativo da Oferta, na página 46 deste Prospecto Preliminar, no qual os Investidores interessados poderão celebrar seus Compromissos de Subscrição ou Aquisição.
Procedimentos de Distribuição	O Coordenador Líder realizará (i) uma oferta pública de distribuição secundária das Cotas Ofertadas; e (ii) uma oferta pública de distribuição primária das Novas Cotas, sem prejuízo da prioridade distribuição das Cotas Ofertadas. A Oferta será distribuída exclusivamente pelo Coordenador Líder. O Coordenador Líder, no âmbito da Oferta Secundária e no âmbito da Oferta Primária realizará a distribuição das Cotas, em regime de melhores esforços de colocação, para o Montante Total da Oferta, durante o Prazo de Colocação. O Montante Total da Oferta Primária poderá ser acrescido de Cotas Adicionais em até 20% (vinte por cento) de Novas Cotas, conforme decisão exclusiva do Administrador do Fundo, conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta Primária. Não será estipulado um montante mínimo de colocação para a Oferta Secundária, nos termos do §5º do artigo 30 da Instrução CVM nº 400, de modo que a Oferta Secundária, poderá ser encerrada

pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Oferta Secundária sendo que as Cotas Ofertadas que não forem colocadas no âmbito da Oferta Secundária permanecerão com os Ofertantes. Não haverá o condicionamento pelos Investidores da adesão à Oferta Secundária. **Os riscos relacionados à concentração das Cotas nos Ofertantes em caso de distribuição parcial da Oferta Secundária estão previstos na página 58 deste Prospecto.**

Não haverá cancelamento das Cotas Ofertadas que não forem colocadas no âmbito da Oferta Secundária, de modo que tais Cotas Ofertadas permanecerão sob a titularidade dos Ofertantes. Não haverá condicionamento da adesão à Oferta Secundária, conforme faculta o parágrafo 5º do artigo 30 da Instrução CVM nº 400. A Oferta Primária poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, com Distribuição Parcial das Novas Cotas desde que tenham sido subscritas e integralizadas Novas Cotas representativas de, no mínimo, o Valor Mínimo da Oferta Primária. Assim, a Oferta Primária poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial das Novas Cotas, desde que haja subscrição e integralização do Valor Mínimo da Oferta Primária, sendo que as Novas Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta Primária serão canceladas pelo Administrador. O Coordenador Líder não é responsável pela subscrição e integralização de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado no âmbito da Oferta. Não haverá cancelamento das Cotas Ofertadas que não forem colocadas no âmbito da Oferta Secundária, de modo que tais Cotas Ofertadas permanecerão sob a titularidade dos Ofertantes.

O período de colocação será de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a distribuição de Cotas conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM nº 400, o qual leva em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado que o Coordenador Líder deverá assegurar: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; (ii) o tratamento justo e equitativo aos Investidores; (iii) que os representantes de venda do Coordenador Líder recebam previamente exemplar do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder; e (iv) que será utilizada a sistemática que permita o recebimento de Pedidos de Reservas.

As apresentações para potenciais Investidores serão realizadas antes da concessão do registro da Oferta pela CVM desde que divulgados o Prospecto Preliminar e o Aviso ao Mercado da Oferta.

A efetiva colocação pública das Cotas somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores.

A Oferta será realizada junto a Investidores que realizem Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva, ou Compromisso de Subscrição ou Aquisição, durante o Período de Distribuição, sendo certo que as liquidações financeiras serão realizadas nas Datas de Liquidação, no Cronograma indicativo da Oferta, na página 46 deste Prospecto.

Após o término do Período de Reserva, e previamente à concessão do registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, o Coordenador Líder consolidará os Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores ao Coordenador Líder (inclusive por Pessoas Vinculadas).

Encerrado o Período de Reserva e/ou o Período de Distribuição, conforme o caso, os Compromissos de Investimento (sejam os Pedidos de Reserva a serem celebrados durante o Período de Reserva, sejam os Compromissos de Subscrição ou Aquisição a serem celebrados durante o Período de Distribuição) serão alocados, obrigatoriamente, por ordem de chegada e observado o Investimento Mínimo por Investidor, na aquisição das Cotas Ofertadas, sendo certo que, caso haja alocação da totalidade Cotas Ofertadas, os demais Compromissos de Investimento, observada a ordem de chegada, serão alocados para subscrição e integralização das Novas Cotas. Caso não haja a alocação total dos Compromissos de Investimento na aquisição das Cotas Ofertadas, a Oferta Primária será cancelada e os Compromissos de Investimento celebrados serão destinados na aquisição das Cotas Ofertadas.

Observado o artigo 55 da Instrução CVM nº 400, a ordem de chegada na Oferta observará o seguinte procedimento:

(i) a alocação das Cotas será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada à B3 dos Compromissos de Investimento, enviadas pelo Coordenador Líder. O Coordenador Líder informará à B3 o valor expresso em reais de cada ordem de subscrição de Cotas objeto da Oferta. Os valores a serem informados deverão necessariamente representar um número inteiro de Cotas, sendo vedada a aquisição de Cotas fracionárias;

(ii) a ordem cronológica de chegada referida no item acima será verificada no momento em que for processada com sucesso pelo sistema DDA administrado pela B3 para liquidação da Oferta, sendo que a B3 não considerará para este fim qualquer

evento de manifestação de investimento anterior por parte do investidor, tampouco o momento em que o potencial investidor efetuar a ordem de investimento junto ao Coordenador Líder com a qual houver celebrado o Compromisso de Investimento;

(iii) em caso de Compromissos de Investimento enviadas pelo Coordenador Líder via sistema DDA da B3, através de arquivo eletrônico, todas as ordens contidas em um mesmo arquivo serão consideradas com o mesmo horário de chegada. No entanto, o processamento da alocação será realizado linha a linha, de cima para baixo, sendo certo que esta forma de atendimento não garante que as ordens encaminhadas no mesmo arquivo eletrônico sejam integralmente atendidas;

(iv) no caso de um potencial investidor realizar mais de um Compromisso de Investimento, cada Compromisso de Investimento será considerado independente dos outros, sendo considerado apenas um único Compromisso de Investimento efetuado aquele que primeiramente for processado com sucesso pelo sistema DDA da B3 e os demais Compromissos de Investimento realizados pelo mesmo investidor serão automaticamente cancelados. Os Compromissos de Investimento cancelados, por qualquer motivo, serão desconsiderados na alocação cronológica descrita nos itens anteriores; e

(v) o processo de alocação por ordem cronológica de chegada poderá acarretar (a) em alocação parcial, hipótese em que a ordem de investimento do investidor poderá ser atendida em montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor, ou (b) em nenhuma alocação, conforme a ordem em que for recebida e processada pela B3, conforme o caso.

Os Investidores deverão realizar a aquisição integralização das Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima.

Os Investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, Pessoas Vinculadas, observado o Investimento Mínimo por Investidor junto ao Coordenador Líder, deverão, necessariamente, indicar no Compromisso de Investimento a sua condição de Pessoa Vinculada. Será vedada a colocação das Cotas junto a esses Investidores caso haja excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta. Observados os demais procedimentos previstos no Prospecto Definitivo, as ordens de investimento realizadas pelas Pessoas Vinculadas poderão ser acatadas durante o Período de Reserva e/ou durante o Período de Distribuição. Para mais informações, ver seção “Fatores de Risco

	– O investimento nas Cotas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas Poderá Promover a Redução da Liquidez no Mercado Secundário”, na página 58 deste Prospecto. Conforme o disposto no artigo 55 da Instrução CVM nº 400, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade das Cotas inicialmente ofertadas, será vedada a colocação das Cotas em quaisquer Pessoas Vinculadas. Os Investidores interessados na subscrição das Cotas deverão fazê-la perante o Coordenador Líder, mediante a assinatura do Compromisso de Investimento, sendo certo que o pagamento pelas Cotas subscritas ou adquiridas durante o Período de Reserva ou determinado Período de Distribuição será realizado na Data de Liquidação Financeira, conforme definido no Cronograma indicativo da Oferta (página 46 deste Prospecto), de acordo com o Preço da Cota, sendo que as liquidações da Oferta ocorrerão exclusivamente de acordo com os procedimentos operacionais da B3.
Divulgação de Informações sobre a Oferta	Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores indicadas no artigo 54-A da Instrução CVM nº 400.
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificada.
Administrador	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, acima qualificado. O Administrador terá amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo e representá-lo, observadas as atividades, prerrogativas e responsabilidades da Gestora, observadas as limitações imposta pelo Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis. Cabe ainda ao Administrador, ainda, realizar todos os procedimentos de controladoria dos Ativos Alvo (controle e processamento dos ativos integrantes da carteira do Fundo) e passivo (escrituração das Cotas).
Gestora	Mauá Capital Real Estate Ltda., acima qualificada, sendo que suas competências estão discriminadas no Contrato de Gestão, sem prejuízo das atribuições que lhe são conferidas por força de lei e da regulamentação em vigor, e das demais disposições e restrições previstas no Regulamento. A Gestora poderá, independentemente de prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância ao Regulamento e à legislação aplicável: (i) selecionar, negociar, adquirir, contratar e alienar, em nome do Fundo, os Ativos Alvo intermediários para realizar operações em nome do Fundo, bem com firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação e

contratação dos Ativos Alvo e dos referidos intermediários, qualquer que seja a sua natureza, representando o Fundo, para todos os fins de direito, observado, entretanto, que a gestão dos ativos imobiliários do Fundo competirá exclusivamente ao Administrador, conforme aplicável, que deterá a propriedade fiduciária de referidos bens; e (ii) exercer o direito de voto decorrente dos Ativos Alvo, conforme aplicável, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto em sua política de exercício de direito de voto em assembleias.

A GESTORA ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

A política de voto adotada pela Gestora pode ser obtida na página da Gestora na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: <http://www.mauacapital.com>. A Gestora poderá alterar a sua política de voto, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, sem a necessidade de aprovação ou prévia comunicação aos Cotistas.

O ADMINISTRADOR E A GESTORA NÃO SERÃO RESPONSABILIZADOS NOS CASOS DE FORÇA MAIOR, ASSIM ENTENDIDAS AS CONTIGÊNCIAS QUE POSSAM CAUSAR REDUÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO OU, DE QUALQUER OUTRA FORMA, PREJUDICAR O INVESTIMENTO DOS COTISTAS E QUE ESTEJAM ALÉM DE SEU CONTROLE, NOS TERMOS DA LEGISLAÇÃO EM VIGOR.

Escriturador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, acima qualificado.

Assessores Legais

NFA Advogados e Issaka, Ishikawa, Peyser, Cornacchia e Assolini Advogados.

2. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características da Oferta

A Oferta

As Cotas da Oferta serão distribuídas mediante oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400, sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a coordenação do Coordenador Líder, em condições que assegurem tratamento equitativo aos destinatários e aceitantes da Oferta.

A Oferta Secundária compreende 2.689.999 (dois milhões, seiscentas e oitenta e nove mil, novecentas e noventa e nove) Cotas Ofertadas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), valor esse fixado pelos Ofertantes, na Data de Emissão, totalizando o montante inicial de R\$ 268.999.900,00 (duzentos e sessenta e oito milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais), observada a aplicação da Taxa de Distribuição, as quais são objeto da Oferta Secundária, que é regida pela Instrução CVM nº 400.

A Oferta Primária compreende inicialmente 2.310.001 (dois milhões, trezentas e dez mil e uma) Novas Cotas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Emissão, valor esse fixado nos termos do item 6.1.3. do Regulamento e da Assembleia Geral de Cotistas realizada em 22 de agosto de 2019, totalizando o montante inicial de R\$ 231.000.100,00 (duzentos e trinta e um milhões e cem reais), observada a aplicação da Taxa de Distribuição, as quais são objeto da presente Oferta, que é regida pela Instrução CVM nº 400, sem considerar as Cotas Adicionais. Não será admitido lote suplementar na Oferta Primária.

Não obstante a distribuição da Oferta Primária e da Oferta Secundária ocorrerem de forma simultânea, a liquidação das ordens de investimento das Novas Cotas somente será realizada após a aquisição das Cotas Ofertadas, sendo certo que a Oferta Secundária será concluída independentemente do número de Cotas Ofertadas efetivamente adquiridas por Investidores no âmbito de tal oferta, não existindo a fixação de volume mínimo de distribuição de Cotas Ofertadas.

Não haverá cancelamento das Cotas Ofertadas que não forem colocadas no âmbito da Oferta Secundária, de modo que tais Cotas Ofertadas permanecerão sob a titularidade dos Ofertantes. Não haverá condicionamento da adesão à Oferta Secundária, conforme faculta o parágrafo 5º do artigo 30 da Instrução CVM nº 400.

Antes da concessão do registro da Oferta pela CVM e após a publicação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar, será realizado o Período de Reserva pelo Coordenador Líder, nos termos da Instrução CVM nº 400 e, após a obtenção do registro, da publicação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, será realizado o Período de Distribuição pelo Coordenador Líder.

Autorizações

A Oferta Primária foi aprovada por meio da Ata de Assembleia Geral de Cotistas realizada em 22 de agosto de 2019, devidamente registrada, em 29 de agosto de 2019, sob o nº 1164814, perante o 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Os atos dos Ofertantes que aprovam a realização da oferta secundária estarão disponíveis para consulta até a divulgação do Anúncio de Início da Oferta.

Os Ofertantes renunciaram ao seu Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas, conforme

lhes é assegurado pelo item 6.1. e seguintes do Regulamento.

Valor Total da Oferta

O valor total inicial de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão.

Valor Mínimo da Oferta Secundária

Não será estipulado um montante mínimo de colocação para a Oferta Secundária, nos termos do §5º do artigo 30 da Instrução CVM nº 400, de modo que a Oferta Secundária, poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Oferta Secundária sendo que as Cotas Ofertadas que não forem colocadas no âmbito da Oferta Secundária permanecerão com os Ofertantes. Não haverá o condicionamento pelos Investidores da adesão à Oferta Secundária. **Os riscos relacionados à concentração das Cotas nos Ofertantes em caso de distribuição parcial da Oferta Secundária estão previstos na página 58 deste Prospecto.**

Valor Mínimo da Oferta Primária

R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), na Data de Emissão, sendo que caso tal montante não seja atingido, a Oferta Primária será cancelada. Não haverá valor mínimo no âmbito da Oferta Secundária.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta Primária, os Compromisso de Investimento direcionados pelo Coordenador Líder à Oferta Primária (após a captação de Compromissos de Investimento em montante suficiente para atingir a totalidade das Cotas Ofertas objeto da Oferta Secundária) serão cancelados e os valores eventualmente despendidos serão devolvidos, conforme procedimento previsto na página 23 deste Prospecto.

Quantidade de Cotas Objeto da Oferta

Será realizada a distribuição pública inicial de até 5.000.000 (cinco milhões) Cotas da Oferta, ao preço unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, sem considerar na Oferta Secundária a possibilidade de Distribuição Parcial na Oferta Secundária e sem considerar na Oferta Primária (i) a possibilidade de lote adicional na Oferta Primária e (ii) a possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta Primária.

Valores Mínimo, Máximo e Limites de Aplicação em Cotas da Oferta

No âmbito da Oferta, cada Investidor deverá adquirir a quantidade mínima de 250 (duzentas e cinquenta) Cotas, que totalizem o investimento mínimo de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), na Data de Emissão. O Valor Mínimo de Investimento por Investidor não se aplica à negociação das Cotas no mercado secundário.

Não há valor máximo para aplicação em Cotas da Oferta pelos Investidores, ressalvado o limite aplicável às Pessoas Vinculadas.

Cotas Adicionais da Oferta Primária

O Montante Total da Oferta Primária poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento).

Cotas de Lote Suplementar

Não haverá lote suplementar na presente Oferta.

Data do início da Oferta

Sem prejuízo da utilização da sistemática que permita o recebimento de pedidos de reservas durante o Período de Reserva, a efetiva colocação pública das Cotas e, consequentemente o Período de Distribuição, somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores.

Liquidação financeira da Oferta

Os Investidores interessados na subscrição das Cotas deverão fazê-la perante o Coordenador Líder, mediante a assinatura do Compromisso de Investimento, sendo certo que o pagamento pelas Cotas subscritas ou adquiridas durante o Período de Reserva ou Período de Distribuição será realizado na Data de Liquidação Financeira imediatamente posterior ao Período de Reserva ou ao Período de Distribuição que foi encerrado, conforme Cronograma da Oferta, de acordo com o Preço da Cota.

Tipo de Fundo

Fundo fechado, não sendo permitido o resgate de Cotas.

Número de Séries

Série única.

Público Alvo

A presente Oferta é destinada aos Investidores, respeitadas eventuais vedações ao investimento em FII previstas na regulamentação em vigor, na data da divulgação deste Prospecto. É vedada a subscrição de cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

Prazo de Colocação

Conforme disposto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400, o período de distribuição das Cotas da Oferta é de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Plano de Distribuição

Conforme os “*Procedimentos de Distribuição*” descritos a partir da página 25 no “Sumário da Oferta” deste Prospecto, o Coordenador Líder realizará a distribuição das Cotas, em regime de melhores esforços de colocação para o Montante Total da Oferta e para o Lote Adicional, conforme aplicável, durante o Prazo de Colocação, sem prejuízo da utilização da sistemática que permita o recebimento de dos Compromissos de Investimento durante o Período de Reserva e/ou Período de Distribuição, conforme o caso.

Oferta Institucional

Durante o Período de Distribuição, os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas objeto da Oferta, deverão preencher um ou mais Compromissos de Investimento, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), e apresenta-los ao Coordenador Líder. Os Investidores Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, nos seus

respectivos Compromissos de Investimento, a sua qualidade, ou não, de Pessoa Vinculada, sob pena de seus Compromissos de Investimento serem cancelados pelo Coordenador Líder.

No mínimo, 40% (quarenta por cento) do Montante Total da Oferta, ou seja 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, será destinado prioritariamente, à Oferta Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Institucional até o Montante Total da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

A Oferta Institucional observará os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

- (i) cada Investidor Institucional, incluindo os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Compromisso de Investimento condicionar sua adesão à Oferta Primária, conforme previsto na página 23 deste Prospecto Preliminar;
- (ii) o Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Compromissos de Investimento. O Coordenador Líder somente atenderá aos Compromissos de Investimento feitos por Investidores Institucionais titulares de contas nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor Institucional;
- (iii) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais que celebraram Compromissos de Investimento, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no respectivo Compromisso de Investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, a quantidade de Cotas alocadas ao Investidor Institucional nos termos da Seção "Critérios de Colocação da Oferta Institucional" abaixo, limitado ao valor dos Compromissos de Investimento, e o respectivo valor do investimento, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (v) abaixo;
- (iv) os Investidores Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iv) acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto ao Coordenador Líder com que tenham realizado o(s) seu respectivo Compromissos de Investimento, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da respectiva Data de Liquidação; e
- (v) até as 16:00 horas da respectiva Data de Liquidação, a B3, em nome do Coordenador Líder junto ao qual os Compromissos de Investimento tenham sido realizados, entregará a cada Investidor Institucional o recibo de cota correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas neste Prospecto e a possibilidade de alocação parcial ou não alocação do respectivo Compromisso de Investimento prevista neste Prospecto. Caso tal alocação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto neste Prospecto Preliminar, na seção "*Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta*".

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de

Cotas prioritariamente alocadas na Oferta Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em conjunto com o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de FII.

Oferta Não Institucional

Após o atendimento dos Compromissos de Investimento apresentados pelos Investidores Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Não Institucionais, os quais deverão apresentar seus Compromissos de Investimento junto ao Coordenador Líder, conforme aplicável, não sendo estipulados valores máximos de investimento.

Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas correspondente aos Compromissos de Investimento exceda as Cotas Remanescentes, os Compromissos de Investimento serão alocados pelo Coordenador Líder, por ordem de chegada, de acordo com os seguintes termos, observados os procedimentos operacionais da B3:

- (i) caso a Oferta tenha excesso de demanda, além da exclusão dos Compromissos de Investimento dos Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, será observada a ordem de chegada na Oferta para que sejam atendidos os Pedidos de Reserva conforme o seguinte procedimento:
 - a. a alocação das Cotas será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada à B3 dos Compromissos de Investimento enviados pelo Coordenador Líder ;
 - b. o Coordenador Líder informará à B3 o valor expresso em reais objeto de cada Compromisso de Investimento, sendo certo que os valores a serem informados deverão necessariamente representar um número inteiro de Cotas, sendo vedada a aquisição de Cotas fracionárias;
 - c. a ordem cronológica de chegada dos Compromissos de Investimento será verificada no momento em que for processada com sucesso pelo sistema DDA administrado pela B3 para liquidação da Oferta, sendo que a B3 não considerará para este fim qualquer evento de manifestação de investimento anterior por parte do Investidor Não Institucional, tampouco o momento em que o potencial Investidor Não Institucional efetuar a ordem de investimento junto ao Coordenador Líder;
 - d. em caso de Compromisso de Investimento enviado pelo Coordenador Líder via sistema DDA, por meio de arquivo eletrônico, todas os Compromissos de Investimento contidos em um mesmo arquivo serão considerados com o mesmo horário de chegada. No entanto, o processamento da alocação será realizado linha a linha, de cima para baixo, sendo certo que esta forma de atendimento não garante que os Compromissos de Investimento encaminhados no mesmo arquivo eletrônico sejam integralmente atendidos;
 - e. no caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Compromisso de Investimento, cada Compromisso de Investimento será considerado

independente do(s) outro(s), sendo considerado o primeiro Compromisso de Investimento efetuado aquele que primeiramente for processado com sucesso pelo sistema DDA;

f. os Compromissos de Investimento que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação cronológica descrita nos itens anteriores;

g. o processo de alocação por ordem cronológica de chegada poderá acarretar (1) alocação parcial do Compromisso de Investimento, hipótese em que a ordem de investimento do último Investidor Não Institucional poderá ser atendida parcialmente e, portanto, poderá ser em montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor, ou (2) em nenhuma alocação, conforme a ordem em que o Compromisso de Investimento for recebido e processado pela B3; e

h. o Coordenador Líder organizará a colocação das Cotas perante quaisquer Investidores Não Institucionais interessados, por ordem de chegada, sendo que, no caso de colocação da totalidade das Cotas ofertadas, o último Investidor Não Institucional na ordem de chegada da distribuição subscreverá as Cotas no limite do Montante Total da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional, se for o caso e, portanto, poderá ter o seu Compromisso de Investimento parcialmente atendido.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE COMPROMISSOS DE INVESTIMENTO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NOS RESPECTIVOS COMPROMISSOS DE INVESTIMENTO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, DESTE PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM O COORDENADOR LÍDER, ANTES DE REALIZAR SEUS COMPROMISSOS DE INVESTIMENTOS, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DOS COMPROMISSOS DE INVESTIMENTO; (III) VERIFIQUEM COM O COORDENADOR LÍDER ANTES DE REALIZAR SEUS COMPROMISSOS DE INVESTIMENTO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DOS COMPROMISSOS DE INVESTIMENTO POR PARTE DO COORDENADOR LÍDER; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM O COORDENADOR LÍDER PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELO COORDENADOR LÍDER PARA A REALIZAÇÃO DOS COMPROMISSOS DE INVESTIMENTO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NO COORDENADOR LÍDER.

Disposições Comuns à Oferta Institucional e à Oferta Não Institucional

O Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Compromissos de Investimento. O Coordenador Líder somente atenderá aos Compromissos de Investimento feitos por Investidores titulares de contas nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda

superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional) os Compromissos de Investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 53 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

Integralização das Cotas e Procedimento de Liquidação da Oferta

O pagamento ou a integralização das Cotas adquiridas ou subscritas durante o Período de Reserva ou durante o Período de Distribuição será realizada na Data de Liquidação Financeira da Oferta Secundária e na Data de Liquidação Financeira da Oferta Secundária, conforme Cronograma Indicativo da Oferta, sendo que as liquidações da Oferta ocorrerão exclusivamente de acordo com os procedimentos operacionais da B3. As eventuais liquidações financeiras que venham a ocorrer após a Data de Liquidação Financeira prevista no Cronograma indicativo da Oferta, na página 46 deste Prospecto, serão realizadas junto ao Escriturador, em datas a serem definidas pelo Administrador em conjunto com o Coordenador Líder.

Caso, as Cotas adquiridas ou subscritas, tanto no âmbito da Oferta Secundária, como no âmbito da Oferta Primária, não sejam totalmente pagas ou integralizadas por falha do Investidor ("Falha"), o Investidor poderá, sujeito à concordância do Coordenador Líder, pagar ou integralizar as Cotas objeto da Falha junto ao Escriturador, no Dia Útil imediatamente posterior à respectiva Data de Liquidação Financeira. Na hipótese de Falha e do não pagamento ou integralização das Cotas pelo Investidor após a Data de Liquidação Financeira, o Coordenador Líder poderá transferir as Cotas para outro(s) Investidor(es), a exclusivo critério do Coordenador Líder e o pagamento ou a integralização de tais Cotas objeto da Falha serão realizadas pelo Preço da Cota, hipótese em que o Investidor inadimplente será automaticamente excluído da Oferta e suas respectivas Cotas transferidas para a titularidade do respectivo Investidor que adquirir ou subscrever e integralizar tais Cotas. O Coordenador Líder poderá aceitar novas aquisições ou subscrições até que seja colocada a totalidade das Cotas ou até o término do Prazo de Colocação, o que ocorrer primeiro.

As Cotas objeto de Falha observarão os procedimentos operacionais do Escriturador e da B3.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que (i) adquirir as Cotas Ofertadas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, a Cota Ofertada em si; ou (ii) subscrever as Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de aquisição ou subscrição da Nova Cota, sendo que, em ambos os casos, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3, não será negociável.

Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele subscrita, e se converterá na Nova Cota em si depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos subscrição das Novas Cotas ainda não estejam convertidos nas Novas Cotas em si, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata*, relacionados aos investimentos em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa no período.

Sem prejuízo da utilização da sistemática que permita o recebimento de Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva, as Cotas deverão ser totalmente adquiridas, subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação e caso a quantidade de Novas Cotas equivalente ao Valor Mínimo da Oferta Primária não seja subscrita e integralizada até o fim do Prazo de Colocação, a Oferta Primária será cancelada pelo Coordenador Líder e o Administrador deverá proceder ao cancelamento das Novas Cotas não colocadas. As Novas Cotas objeto da Oferta Primária somente serão adquiridas pelos potenciais investidores após a aquisição das Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária. A Oferta Secundária será concluída independentemente do número de Cotas Ofertadas efetivamente adquiridas por Investidores, não existindo a fixação de volume mínimo de distribuição de Cotas Ofertadas.

Até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao encerramento da Oferta, caso não seja atingido o Valor Mínimo da Oferta Primária, o Coordenador Líder deverá divulgar um comunicado ao mercado informando o montante total das Novas Cotas efetivamente subscritas e integralizadas até então e informando aos Investidores sobre a data em que será realizada a devolução pelo Administrador dos recursos utilizados para a integralização das Novas Cotas pelos Investidores, observado que referida data não deverá ser posterior ao 10º (décimo) Dia Útil após a divulgação do Anúncio de Encerramento. A devolução dos recursos, caso não seja atingido o Valor Mínimo da Oferta Primária, será realizada na proporção das Novas Cotas subscritas e integralizadas, acrescida dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa realizadas no período. Não serão restituídos aos Investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos Investidores, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

Quando da divulgação do Anúncio de Encerramento, o Coordenador Líder deverá informar o total de Novas Cotas distribuídas e o montante total captado pelo Fundo em razão das Novas Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta Primária. Na hipótese de Distribuição Parcial, o Coordenador Líder deverá informar aos Investidores que condicionaram a sua adesão à Oferta Primária a distribuição da totalidade das Novas Cotas (i) sobre o cancelamento automático dos respectivos Compromissos de Investimento; e (ii) a data em que será realizada a devolução pelo Administrador dos recursos utilizados para a integralização das Novas Cotas pelos Investidores, observado que referida data não deverá ser posterior ao 10º (décimo) Dia Útil após a divulgação do Anúncio de Encerramento. O Investidor que, no ato da celebração do Compromisso de Investimento, condicionar a sua adesão à Oferta Primária a distribuição de uma proporção ou quantidade mínima de Novas Cotas, desde que não seja inferior ao Valor Mínimo da Oferta Primária será informado (a) de que recebeu a totalidade das Novas Cotas indicadas no respectivo Compromisso de Investimento ou (b) de que recebeu a proporção entre a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas até o término da Oferta Primária e a quantidade de Novas Cotas originalmente objeto da Oferta Primária e sobre a data em que será realizada a devolução pelo

Administrador dos recursos utilizados para a integralização das Novas Cotas pelos Investidores, observado que referida data não deverá ser posterior ao 10º (décimo) Dia Útil após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Neste caso, os Investidores poderão ter suas ordens de investimento atendidas em montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor, conforme escolha realizada pelo Investidor entre os itens (a) ou (b) acima no ato de celebração do Compromisso de Investimento. Caso o Investidor tenha condicionado a sua adesão à Oferta Primária, desde que seja distribuída uma proporção ou quantidade mínima de Novas Cotas, não seja inferior ao Valor Mínimo da Oferta Primária, mas não tenham feito a indicação mencionada na hipótese do item (b) acima, será presumido o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas. As Novas Cotas que não forem ofertadas em função da Distribuição Parcial serão canceladas pelo Administrador. A devolução dos recursos aos Investidores prevista neste item será realizada sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com a dedução de valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes. Não será estipulado um montante mínimo de colocação para a Oferta Secundária, nos termos do §5º do artigo 30 da Instrução CVM nº 400, de modo que a Oferta Secundária, poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Oferta Secundária sendo que as Cotas Ofertadas que não forem colocadas no âmbito da Oferta Secundária permanecerão com os Ofertantes. Não haverá o condicionamento pelos Investidores da adesão à Oferta Secundária. **Os riscos relacionados à concentração das Cotas nos Ofertantes em caso de distribuição parcial da Oferta Secundária estão previstos na página 58 deste Prospecto.**

Inadequação de Investimento

O INVESTIMENTO EM COTAS DA OFERTA NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ, TENDO EM VISTA QUE OS FII ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. ALÉM DISSO, OS FII TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, SENDO QUE OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PORTANTO, OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 51 DESTE PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE ATUALMENTE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS DA OFERTA, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro da Oferta na CVM que resultem em aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM nº 400. Adicionalmente, o Fundo poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta com o fim de melhorar os seus termos e condições em favor dos Investidores, nos termos do artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM nº 400.

Caso o requerimento de modificação nas condições da Oferta seja aceito pela CVM, o Prazo de Colocação poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias, conforme disposto no artigo 25, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400. Se, por outro lado, a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, inclusive por meio de anúncio de retificação a ser divulgado pelo Coordenador Líder nos mesmos veículos utilizados para a divulgação da Oferta.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, o Coordenador Líder presumirá que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Na hipótese de desistência, modificação, suspensão e cancelamento da Oferta, serão restituídos integralmente aos Investidores aceitantes todos os valores, bens ou direitos dados em contrapartida às Cotas ofertadas, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data do comunicado ao mercado ou da data do encerramento da Oferta, conforme o caso. A devolução será realizada na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa realizadas no período. Não serão restituídos aos Investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

Suspensão e Cancelamento da Oferta

A CVM (i) poderá, a qualquer tempo, suspender ou cancelar a Oferta, se a Oferta estiver processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400 ou do registro que tiver concedido ou for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após concedido o respectivo registro; ou (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação sanável de regulamentos, nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 400.

O prazo de suspensão da Oferta acima referido não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo esse prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão da Oferta, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro.

O Fundo deverá informar aos Investidores que já tiverem aceitado a Oferta sobre sua suspensão ou cancelamento. No caso de suspensão, deverá ser facultada a esses Investidores a possibilidade de revogar a sua aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação de comunicação pelo Coordenador Líder. Nos termos do artigo 20, parágrafo único, da Instrução CVM nº 400, todos os Investidores que tiverem aceitado a Oferta, no caso de seu cancelamento, os Investidores que tiverem revogado a sua aceitação à Oferta, no caso de sua suspensão, terão direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em

contrapartida ao investimento nas Cotas, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa realizadas no período. Não serão restituídos aos Investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos Investidores, na proporção dos valores subscritos e integralizados, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da divulgação do anúncio de retificação, que será realizado na página da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, no caso de cancelamento da Oferta, ou do pedido expresso de revogação de suas ordens de investimento, no caso de suspensão da Oferta.

Regime de Distribuição das Cotas do Fundo

A distribuição de Cotas será liderada e realizada, em regime de melhores esforços, pelo Coordenador Líder.

A Oferta Primária poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, a qualquer momento e com Distribuição Parcial das Cotas, desde que tenham sido subscritas e integralizadas Novas Cotas representativas do Valor Mínimo da Oferta Primária. Assim, a Oferta Primária poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Novas Cotas, desde que haja subscrição e integralização do Valor Mínimo da Oferta Primária, sendo que as Novas Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta Primária serão canceladas pelo Administrador. O Coordenador Líder da Oferta não é responsável pela subscrição e integralização de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado no âmbito da Oferta Primária. Não será estipulado um montante mínimo de colocação para a Oferta Secundária, nos termos do §5º do artigo 30 da Instrução CVM nº 400, de modo que a Oferta Secundária, poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Oferta Secundária sendo que as Cotas Ofertadas que não forem colocadas no âmbito da Oferta Secundária permanecerão com os Ofertantes. Não haverá o condicionamento pelos Investidores da adesão à Oferta Secundária. **Os riscos relacionados à concentração das Cotas nos Ofertantes em caso de distribuição parcial da Oferta Secundária estão previstos na página 58 deste Prospecto.**

Não obstante a distribuição da Oferta Primária e da Oferta Secundária ocorrerem de forma simultânea, as Novas Cotas somente serão adquiridas pelos potenciais investidores após a aquisição das Cotas Ofertadas, sendo certo que a Oferta Secundária será concluída independentemente do número de Cotas Ofertadas efetivamente adquiridas por Investidores no âmbito de tal oferta, não existindo a fixação de volume mínimo de distribuição de Cotas Ofertadas e observado o disposto nos “*Procedimentos de Distribuição*” descritos a partir da página 25 no “Sumário da Oferta” deste Prospecto.

Não haverá cancelamento das Cotas Ofertadas que não forem colocadas no âmbito da Oferta Secundária, de modo que tais Cotas Ofertadas permanecerão sob a titularidade dos Ofertantes. Não haverá condicionamento da adesão à Oferta Secundária, conforme faculta o parágrafo 5º do artigo 30 da Instrução CVM nº 400. **Os riscos relacionados à concentração das Cotas nos Ofertantes em caso de distribuição parcial da Oferta Secundária estão previstos na página 58 deste Prospecto.**

Contrato de Garantia de Liquidez

Não há e nem será constituído fundo para garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário.

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, a ser firmado entre o Coordenador Líder, os Ofertantes e o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, contratarão o Coordenador Líder para liderar a distribuição de Cotas da Oferta. O Contrato de Distribuição estará disponível na sede do Administrador a partir da divulgação do Anúncio de Início.

Destinação de Recursos

Os recursos obtidos pelo Fundo por meio da Oferta Primária serão preponderantemente utilizados para aquisição dos Ativos Alvo previstos no item 2.1. e seguintes do Regulamento, observada a Política de Investimento do Fundo prevista nos mesmos itens do Regulamento do Fundo.

Conforme aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 22 de agosto de 2019, os recursos a serem captados no âmbito da Oferta Primária poderão ser aplicados na aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários (i) de emissão do Administrador, de pessoas a ele ligadas, de fundos de investimento por ele geridos e/ou administrados ou (ii) que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor. Os “Risco de Potencial Conflito de Interesses” estão previstos na página 57 deste Prospecto.

Com relação à Oferta Secundária, os recursos captados serão pagos aos Ofertantes, que, na data do presente Prospecto, são os titulares da totalidade das Cotas Ofertadas, descontados todos os custos da Oferta Secundária.

Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM e/ou da B3, conforme indicado no artigo 54-A da Instrução da CVM 400.

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, os interessados deverão dirigir-se à CVM, à sede do Administrador, do Coordenador Líder ou à B3 nos endereços indicados abaixo, e poderão obter as versões eletrônicas do Regulamento e do Prospecto por meio dos websites do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM, ou da B3 abaixo descritos, sendo que o Prospecto se encontra à disposição dos investidores na CVM para consulta e reprodução apenas:

Administrador

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Praia de Botafogo, nº 501 –5º andar/ parte

Botafogo, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22.250-040

At.: Rodrigo Ferrari

Tel.: (11) 3383-2513

Correio Eletrônico: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com

Website: <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> (neste site, acessar “FII Mauá Capital” - “Documentos”, e então acessar o documento desejado);

Coordenador Líder

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, sala 708

Leblon, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22430-060

Att.: Mercado de Capitais - DCM

Telefone: (11) 4871-4448

E-mail: dcm@xpi.com.br

Website: www.xpi.com.br (neste website, clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “FII MAUÁ Recebíveis – Oferta Secundária e Primária” e então, localizar o documento desejado).

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111

2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares

CEP 20050-901 Rio de Janeiro – RJ

Tel.: (21) 3545-8686

São Paulo

Rua Cincinato Braga,

340, 2º, 3º e 4º andares

CEP 01333-010 São Paulo – SP

Tel.: (11) 2146-2000

Website: www.cvm.gov.br (neste website acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise”, selecionar “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários – FII”, e, então, localizar o documento desejado).

Ambiente de Negociação

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro

CEP 01010-901 São Paulo – SP

Website: <http://www.b3.com.br/> neste website acessar > Produtos e Serviços > Soluções para Emissores > Ofertas Públicas / Saiba Mais > Ofertas em andamento > Fundos > “Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários – FII – 2ª Emissão – Distribuição Pública Primária e Secundária”, e, então, localizar o documento requerido.

Cronograma Indicativo da Oferta

Segue, abaixo, um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾
1.	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM.	23/08/2019.
2.	Cumprimento de Exigências da CVM e 2º (segundo) protocolo na CVM.	02/10/2019.
3.	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	03/10/2019.
4.	Início das apresentações a potenciais Investidores	
5.	Início do Período de Reserva.	10/10/2019.
6.	Protocolo de atendimento de vícios sanáveis na CVM.	25/10/2019.
7.	Encerramento do Período de Reserva.	08/11/2019.
8.	Obtenção do Registro da Oferta na CVM.	08/11/2019.
9.	Procedimento de Alocação - Oferta Secundária	11/11/2019.
	Procedimento de Alocação – Oferta Primária	12/11/2019.
10.	Divulgação do Anúncio de Início	12/11/2019.
11.	Disponibilização do Prospecto Definitivo	
12.	Data de Liquidação das Cotas ⁽²⁾	18/11/2019.
13.	Divulgação do Anúncio de Encerramento.	Até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início

⁽¹⁾ Todas as datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações, a critério do Coordenador Líder ou de acordo com os regulamentos da B3. Após a obtenção do registro da Oferta, qualquer modificação no cronograma da Oferta deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos Artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400.

⁽²⁾ Caso, na última Data de Liquidação Financeira as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por Falha, o Investidor poderá, sujeito à concordância do Coordenador Líder, integralizar as Cotas objeto da Falha junto ao Administrador, no dia útil imediatamente posterior à última Data de Liquidação Financeira. Na hipótese de Falha e da não integralização das Cotas pelo Investidor a partir da última Data de Liquidação Financeira, o Coordenador Líder poderá transferir as Cotas para outro(s) Investidor(es), a exclusivo critério do Coordenador Líder e a integralização de tais Cotas objeto da Falha serão realizadas pelo Preço de Emissão da Cota, hipótese em que o Investidor inadimplente será automaticamente excluído da Oferta e suas respectivas Cotas transferidas para a titularidade do respectivo Investidor que subscrever e integralizar tais Cotas. O Coordenador Líder poderá aceitar novas subscrições até que seja colocada a totalidade das Novas Cotas ou até o término do Prazo de Colocação, o que ocorrer primeiro.

⁽³⁾ A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.

⁽⁴⁾ As ordens de subscrição realizadas pelas Pessoas Vinculadas poderão ser acatadas durante o Período de Reserva ou durante o Período de Distribuição mas caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, hipótese em que serão automaticamente cancelados todos e quaisquer Compromissos de Investimento de Cotas de Pessoas Vinculadas.

⁽⁵⁾ O Cronograma da Oferta estipula apenas um Período de Alocação, sendo que eventuais novos Períodos de Alocação das Ordens e respectivas Datas de Liquidação Financeira serão informados pelo Coordenador Líder à B3 e ao mercado em geral por meio da divulgação de comunicado(s) ao mercado.

Posição Patrimonial do Fundo

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Novas Cotas, é a seguinte:

Data Base:	26/09/2019
PL Posição	R\$ 263.721.180,51
Qtde. Cota	2.689.999
PU Cota Patrimonial	R\$ 98,04

A posição patrimonial do Fundo de acordo com a tabela acima, após a Oferta Primária, será a seguinte:

Cenário	Valor acrescido	Quantidade de cotas emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta Primária	Patrimônio Líquido do Fundo após a Captação dos Recursos da Oferta Primária (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Oferta Primária (*) (R\$)
Cenário 1	R\$ 30.000.000,00	300.000	2.989.999	R\$ 293.721.180,51	R\$ 98,23
Cenário 2	R\$ 231.000.100,00	2.310.001	5.000.000	R\$ 494.721.280,51	R\$ 98,94
Cenário 3	R\$ 277.200.120,00	2.772.001	5.462.000	R\$ 540.921.630,51	R\$ 99,03

Cenário 1: Considerando o Valor Mínimo da Oferta Primária

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Total da Oferta Primária

Cenário 3: Considerando a distribuição do Montante Total da Oferta Primária, acrescido do Lote Adicional

Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública das Cotas

As despesas abaixo indicadas, referentes à Oferta, serão pagas com os recursos obtidos com a Taxa de Distribuição:

Custos da Oferta ⁽¹⁾⁽²⁾	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Cota (R\$)	% sobre o Total da Oferta	% em Relação ao Preço Cota
Comissão de Distribuição (volume base – com gross up)	11.068.068,62	2,21	2,21	2,21
<i>Tributos sobre a Comissão de Distribuição</i>	1.068.068,62	0,21	0,21%	0,21%
Comissão de Estruturação (volume base – com gross up)	5.534.034,31	1,11	1,11%	1,11%
<i>Tributos sobre a Comissão de Estruturação</i>	534.034,31	0,11	0,11%	0,11%
Assessores Legais	303.030,18	0,06	0,06%	0,06%

Taxa de Registro na CVM	634.628,72	0,13	0,13%	0,13%
Taxa ANBIMA – Registro de Oferta Pública	0,00	0,00	0,00%	0,00%
Custo marketing	50.000,00	0,01	0,01%	0,01%
B3 – Taxa de Análise para Listagem e Anuidade	0,00	0,00	0,00%	0,00%
B3 – Taxa de Análise de Ofertas Públicas	23.405,32	0,00	0,00%	0,00%
B3 – Taxa de Distribuição Padrão (fixa)	70.215,96	0,01	0,01%	0,01%
B3 – Taxa de Distribuição Padrão (variável)	175.000,00	0,04	0,04%	0,04%
Total dos custos	17.846.680,45	3,57	3,57	3,57

⁽¹⁾ Valores arredondados e estimados, considerando o Montante Total da Oferta Primária.

⁽²⁾ Os valores referentes aos impostos incidentes sobre a remuneração de distribuição e estruturação da Oferta Primária serão arcados pelo Fundo conforme valores estabelecidos na tabela acima. As demais despesas previstas na tabela acima poderão ser acrescidas de tributos ("gross-ups") e custos com impostos inerentes à operação do Fundo.

Regras de Tributação do Fundo e dos Cotistas do Fundo

O tratamento tributário aplicável ao Fundo e aos Cotistas pode ser resumido da seguinte forma, com base na legislação em vigor:

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

IOF/Títulos

O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 ("**Decreto nº 6.306**"), sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), a liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento). A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento, conforme previsto no artigo 15 do Decreto nº 6.306.

Imposto de Renda

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Por ser o Fundo um condomínio fechado, o imposto incidirá sobre o rendimento auferido: (i) na amortização das Cotas; (ii) na alienação de Cotas a terceiros; e (iii) no resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

Cumprе ressaltar que são isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

Não há incidência de Imposto de Renda na Fonte na hipótese de alienação de Cotas a terceiro para qualquer beneficiário (pessoa física ou jurídica), devendo o cotista apurar o imposto, observando as regras de ganho de capital.

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de Investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os Investidores pessoa jurídica.

Cotistas do Fundo Residentes no Exterior

Os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior que ingressarem recursos nos termos da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373 e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585.

Tributação Aplicável ao Fundo

IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

Imposto de Renda

Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não sofrem tributação pelo Imposto de Renda, desde que não sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou variável, caso em que estão sujeitos às mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas. A Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, criou duas exceções à regra de tributação pelo imposto de renda sobre tais rendimentos, determinando que são isentos de tributação pelo imposto de renda: (i) a remuneração produzida por LH, CRI ou por LCI; assim como (ii) os rendimentos distribuídos pelos FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

No caso do IRRF incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras, de renda fixa ou variável, recolhido pela carteira do Fundo, este poderá ser compensado com o IRRF pelo Fundo, quando da distribuição aos cotistas de rendimentos e ganhos de capital, proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção mencionada abaixo. O valor não compensado em relação aos rendimentos e ganhos de capital atribuídos aos cotistas isentos serão considerados tributação definitiva para o Fundo.

Os fundos imobiliários são obrigados a distribuir a seus cotistas pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

3. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais Investidores do Fundo devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas nos prospectos das ofertas de cotas do Fundo e no Regulamento, e, à luz de suas próprias situações financeiras, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pela Gestora ou pelo Coordenador Líder qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no Fundo ou caso os cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.

O Fundo, o Administrador, a Gestora e o Coordenador Líder não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de outros FII no passado ou existentes no mercado à época da realização da oferta não constitui garantia de rentabilidade aos cotistas.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

A carteira do Fundo, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os mencionados a seguir:

Riscos de Mercado

Os valores dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira são suscetíveis às oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado, bem como das taxas de juros e dos resultados de seus emissores. Nos casos em que houver queda do valor destes ativos, o Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser afetado negativamente. Adicionalmente, a Carteira do Fundo poderá vir a ter Ativos ou Ativos Financeiros com baixa ou nenhuma liquidez, hipótese na qual o impacto dos riscos de mercado em relação a tais ativos pode não ser capturada pelos mecanismos convencionalmente utilizados para fins de precificação dos ativos integrantes da Carteira do Fundo, estando tais ativos sujeitos a movimentações pontuais atípicas e imprevisíveis que podem impactar negativamente o preço dos ativos na Carteira do Fundo.

Fatores Macroeconômicos Relevantes

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, as quais poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador e a Gestora, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das cotas.

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os fundos de investimento imobiliário são constituídos, por determinação legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos e/ou Ativos Financeiros integrantes da Carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos e/ou os Ativos Financeiros recebidos quando da liquidação do Fundo.

Riscos do Uso de Derivativos

Os Ativos e/ou os Ativos Financeiros a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. O Fundo tem a possibilidade de utilizar instrumentos derivativos para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, mas a contratação, pelo Fundo, dos referidos instrumentos de derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora ou da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das cotas do

Fundo. Ainda que exclusivamente para fins de proteção patrimonial e com exposição máxima limitada ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo, a contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Risco do Investimento nos Ativos Financeiros

O Fundo poderá investir nos Ativos Financeiros que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, pode não ser possível para a Administradora identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos pelo Fundo, que poderão gerar perdas para o Fundo, sendo que, nestas hipóteses, a Administradora e/ou Gestora não responderão pelas eventuais consequências.

Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos e/ou Ativos Financeiros pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo.

Riscos de concentração da carteira

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da Carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da Carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Riscos do Prazo

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos e/ou Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos e dos Ativos Financeiros do Fundo, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido pela quantidade de cotas emitidas até então. Assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos e/ou Ativos Financeiros não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do Prazo de Duração do Fundo, as cotas de emissão do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

Liquidez Reduzida das Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo cotista em caso de negociação das cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

Risco de liquidez da carteira do Fundo

Tendo em vista o investimento preponderante do Fundo consistente na aquisição de Ativos Alvo, cuja natureza é eminentemente de ativos ilíquidos, o Fundo poderá não conseguir alienar tais ativos quando desejado ou necessário, podendo gerar efeitos adversos na capacidade do Fundo de pagar amortizações, rendimentos ou resgate de Cotas, na hipótese de liquidação do Fundo.

Risco de Governança

Não poderão votar nas assembleias gerais de Cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) a Administradora ou a Gestora; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora; (iii) empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos “i” a “iv”, caso estas decidam adquirir cotas.

Risco Jurídico e Regulatório

As eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou leis aplicáveis ao Fundo e/ou aos Cotistas, tanto pela CVM quanto por reguladores específicos a cada segmento de investidores (Previc, Susep, Ministério da Seguridade Social, dentre outros), incluindo, mas não se limitando, àquelas referentes a tributos e às regras e condições de investimento, podem causar um efeito adverso relevante ao Fundo e/ou aos Fundos Investidos, como, por exemplo, eventual impacto no preço dos Ativos ou dos Ativos Financeiros e/ou na performance das posições financeiras adquiridas pelo Fundo, bem como a necessidade do Fundo se desfazer de ativos que de outra forma permaneceriam em sua Carteira.

Riscos de Potencial Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo e entre o Fundo e o Representante de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472. Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta Primária poderão ser aplicados na aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários (i) de emissão do Administrador, de pessoas a ele ligadas, de fundos de investimento por ele geridos e/ou administrados ou (ii) que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor. A aquisição de ativos nessas condições caracteriza hipótese de conflito de interesses prevista na Instrução CVM nº 472 e dependerá de prévia e expressa aprovação em Assembleia Geral de Cotistas. Caso a aquisição de ativos nessas condições seja aprovada em assembleia, não obstante exista na legislação e nas políticas internas do Administrador e do Gestor, regras que coíbem conflito de interesses, o Gestor e o Administrador podem não ter a imparcialidade esperada em relação a esses ativos e às consequências de sua detenção pelo Fundo, inclusive em casos de inadimplemento ou rentabilidade abaixo do esperado, o que pode impactar negativamente o Fundo.

Risco de Não Colocação da Oferta Primária e de Distribuição Parcial da Oferta Primária

A Oferta Primária não será colocada, caso a totalidade das Cotas Ofertadas não seja alienada no âmbito da Oferta Secundária. Dessa forma, na hipótese de não alienação da integralidade das Cotas Ofertadas, a Oferta Primária será automaticamente cancelada, com o consequente não atendimento das disposições dos respectivos Compromissos de Investimento relacionados à Oferta Primária.

A Oferta Primária também conta a possibilidade de subscrição parcial das Novas Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente por meio da Oferta Primária, observado o Valor Mínimo da Oferta Primária, com o correspondente cancelamento das Novas Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400. Dessa forma, a não subscrição da totalidade das Novas Cotas fará com o que o Fundo detenha um patrimônio menor do que o estimado inicialmente, implicando em uma redução dos planos de investimento do Fundo e, consequentemente, na expectativa de rentabilidade do Fundo.

Caso não seja atingido o Valor Mínimo da Oferta Primária, a presente oferta pública de distribuição de Novas Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta Primária seja cancelada, fica o Administrador obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Novas Cotas, sendo que a devolução será realizada na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa realizadas no período. Não serão restituídos aos Investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos investidores, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

Risco de Concentração das Cotas nos Ofertantes

Será admitida a Distribuição Parcial das Cotas da Oferta Secundária, sem estipulação de montante mínimo de colocação e não haverá condicionamento pelos Investidores da adesão à Oferta Secundária, nos termos do parágrafo 5º do artigo 30 da Instrução CVM nº 400 de modo que a Oferta Secundária poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Oferta Secundária. Assim há o risco de que os Ofertantes permaneçam com uma parcela significativa das Cotas do Fundo após encerrada a Oferta Secundária, de modo que poderá ser detida uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.

Risco de Liquidez das Cotas Ofertadas no Mercado Secundário

Será admitida a colocação parcial das Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta Secundária e não haverá condicionamento da adesão à Oferta Secundária, conforme faculta o parágrafo 5º do artigo 30 da Instrução CVM nº 400. Na eventual colocação parcial da Oferta Secundária, os investidores poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Nesse sentido, o Investidor que adquirir as Cotas Ofertadas deverá estar ciente de que não poderá resgatar suas Cotas, senão quando da dissolução ou liquidação, antecipada ou não, do Fundo.

Risco Relativo à Concentração e Pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista ou grupo de Cotistas venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal Cotista ou grupo a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista ou grupo majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários, observado o plano de oferta previsto no Prospecto de cada emissão do Fundo, conforme o caso.

Risco de Indisponibilidade de Negociação das Cotas até o Encerramento da Oferta

O início da negociação das Cotas objeto da presente Oferta ocorrerá somente após a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, uma vez que até essa data cada Investidor terá apenas o recibo das Cotas integralizadas. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar a indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário entre a última Data de Liquidação da Oferta e o início da negociação na B3 como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

O Investimento nas Cotas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas Poderá Promover a Redução da Liquidez no Mercado Secundário

A participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta poderá ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário uma vez que as pessoas vinculadas poderão optar por manter as suas cotas fora de circulação. A Administradora e a Gestora não têm como garantir que o investimento nas cotas por pessoas vinculadas não ocorrerá ou que as referidas pessoas vinculadas não optarão por manter suas cotas fora de circulação.

Valor de Mercado das Cotas

As cotas de emissão do Fundo serão admitidas a negociação em mercado de bolsa administrado pela B3. O preço de negociação das cotas depende do valor pelo qual os investidores estão dispostos a vender e comprar as cotas de emissão do Fundo, que pode levar em consideração elementos decisões que são alheios ao controle da Administradora ou da Gestora. Adicionalmente, o preço de negociação pode não guardar qualquer vínculo com a forma de precificação dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira do Fundo, cujo procedimento de cálculo será realizado de acordo com o manual de precificação adotado pelo custodiante do Fundo.

Não será emitida carta de conforto pelo Auditor Independente do Fundo no âmbito da presente Oferta

No âmbito da presente Oferta não será emitida carta de conforto pelo Auditor Independente. Consequentemente, o Auditor Independente não se manifestou acerca da consistência das informações financeiras constantes deste Prospecto e demais documentos da Oferta, inclusive as informações financeiras constantes do Estudo de Viabilidade.

Risco de Crédito

Consiste no risco de os devedores dos Ativos e dos Ativos Financeiros e/ou das contrapartes das transações do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagamento (principal e juros) e/ou de liquidação das operações contratadas. Ocorrendo tais hipóteses, o Patrimônio Líquido poderá ser afetado negativamente. Considerando que o Fundo investirá preponderantemente em CRI com risco corporativo, em que o risco de crédito está vinculado a um ou a poucos devedores, ou com risco pulverizado, em que o risco de crédito poderá estar pulverizado entre uma grande quantidade de devedores, a performance dos respectivos CRI dependerá da capacidade de tais devedores em realizar o pagamento das respectivas obrigações, sendo que, em caso de inadimplemento por parte de tais devedores, o Fundo poderá vir a sofrer prejuízos financeiros, que, consequentemente, poderão impactar negativamente a rentabilidade das cotas de emissão do Fundo.

Risco Relacionado às Garantias Atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução ou excussão das garantias vinculadas à respectiva emissão e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da Carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução ou excussão das garantias vinculadas aos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, avaliadores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de titular dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ser suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco Inerente à Titularidade de Imóveis em Razão da Execução de Garantias

Caso o Fundo venha a deter imóveis em decorrência de eventual processo de execução ou excussão das garantias dos Ativos, o Fundo e os Cotistas estarão sujeitos aos fatores de risco tradicionalmente atrelados à titularidade de bens imobiliários, em razão de sua localização, destinação, uso e estrutura, incluindo, mas não se limitando: Risco de Desapropriação; Risco de Sinistro e de Inexistência ou Insuficiência de Seguro; Risco de Outras Restrições de Utilização de Imóvel pelo Poder Público; Risco de Contingências Ambientais; e Risco de Desastres Naturais e Sinistro, o que poderá comprometer os rendimentos do Fundo.

Cobrança dos Ativos e dos Ativos Financeiros, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu Patrimônio Líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos e dos Ativos Financeiros, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. A Administradora, a Gestora e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Risco de Desenquadramento

Na hipótese de ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos e dos Ativos Financeiros do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas cotas do Fundo.

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos de Oferta das Cotas

Os prospectos, conforme aplicável, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Ainda a este respeito, cumpre destacar que a rentabilidade das cotas de emissão do Fundo é projetada para um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira. As perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica não conferem garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos prospectos, conforme aplicável.

O Fundo Poderá Realizar a Emissão de Novas Cotas, o que Poderá Resultar em uma Diluição da Participação do Cotista ou Redução da Rentabilidade

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, uma vez que o Regulamento do Fundo não concede aos atuais Cotistas o direito de preferência na subscrição de cotas. Adicionalmente, a rentabilidade do Fundo pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas cotas não estiverem investidos nos termos da Política de Investimento.

Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais assembleias gerais de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco Tributário

A Lei nº 9.779/1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos aos seus cotistas, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano.

Nos termos da mesma lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo FUNDO em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do IR Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do FUNDO, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo FUNDO quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/1999, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo FUNDO ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das cotas do FUNDO; (ii) as respectivas cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO; (iii) o FUNDO possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo FUNDO em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável,

na forma da legislação em vigor. Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos Cotistas, ainda que a apuração de resultados pelo FUNDO tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o FUNDO ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco Tributário relacionado a CRI, LH, LCI e LIG

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do Imposto de Renda. O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do Imposto de Renda.

Risco Operacional

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, os recursos provenientes dos Ativos e dos Ativos Financeiros serão recebidos em conta corrente autorizada do Fundo. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial da instituição financeira na qual é mantida a referida conta corrente, os recursos provenientes dos Ativos e dos Ativos Financeiros lá depositados poderão ser bloqueados, podendo somente ser recuperados pelo Fundo por via judicial e, eventualmente, poderão não ser recuperados, causando prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

Classe Única de Cotas

O Fundo possui classe única de cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas. O patrimônio do Fundo não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir ativos onerados

O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários onerados em garantia a dívidas do antigo proprietário ou de terceiros. Caso a garantia constituída sobre o imóvel venha a ser executada, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que resultará em perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Risco relacionado às garantias dos ativos: risco de aperfeiçoamento das garantias dos ativos.

Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos do Fundo, este poderá ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos do Fundo não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da Carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas do Fundo, não sendo devida pelo FUNDO, pela Administradora ou pela Gestora, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco Relativo à Inexistência de Ativos e/ou de Ativos Financeiros que se Enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos e/ou de Ativos Financeiros suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, e, caso o Fundo não realize o investimento em Ativos, as cotas poderão ser amortizadas. A ausência de Ativos e/ou de Ativos Financeiros para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos e/ou de Ativos Financeiros a fim de propiciar a rentabilidade alvo das cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério da Gestora.

Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição

O preço de aquisição dos Ativos a serem adquiridos pelo Fundo poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, observadas as condições de mercado. No entanto, não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado ativo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais a Gestora possa determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição. Neste caso, a Gestora deverá utilizar-se do critério que julgar mais adequado ao caso em questão.

Risco de liquidez da carteira do Fundo

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento.

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos e/ou aos Ativos Financeiros, mudanças impostas a esses Ativos e/ou Ativos Financeiros, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em Patrimônio Líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, na forma prevista na Regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Apesar de as companhias securitizadoras emissoras dos CRI normalmente instituírem regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados, por meio de termos de securitização, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados

poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo Ativo integrante do patrimônio do Fundo.

Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora

No âmbito da Oferta, o estudo de viabilidade foi elaborado pela Gestora, e, nas eventuais novas emissões de cotas do Fundo o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Gestora, existindo, portanto, risco de potencial conflito de interesses. O estudo de viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor.

Risco da Justiça Brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos imóveis e ativos imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos e/ou Ativos Financeiros e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos cotistas e no valor de negociação das cotas.

Risco Relativo à não Substituição da Administradora ou da Gestora

Durante a vigência do Fundo, a Gestora poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou a Administradora poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e na Instrução CVM nº 472. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

4. SUMÁRIO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO SEU REGULAMENTO E NO RESPECTIVO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472, LEIA-OS ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Os termos utilizados nesta Seção do Prospecto terão o mesmo significado que lhes for atribuído no Regulamento e na Seção “Definições”, a partir da página 9, deste Prospecto.

Distribuição de cotistas, antes da realização da presente Oferta

MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE DEBT I LP - 26,27% das cotas objeto da Oferta Secundária

MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE DEBT II LP - 73,73% das cotas objeto da Oferta Secundária

Carteira do Fundo

Em 26 de Setembro de 2019, a carteira do Fundo é composta por CRI vinculados a imóveis, ou garantias, conforme o caso.

Abaixo encontra-se uma descrição sumária dos CRI que compõem a Carteira do Fundo em 26 de Setembro de 2019:

<u>Ativo</u>	<u>Volume (R\$ M)</u>	<u>PMT</u>	<u>Tipo</u>	<u>Indexador</u>	<u>Taxa</u>
A	53,8	Mensal	Corporativo	IPCA	7,00%
B	50,5	Mensal	Corporativo	IPCA	7,00%
C	17,1	Mensal	Pulverizado	IPCA	7,50%
D	19,9	Mensal	Pulverizado	IPCA	7,00%
E	23,8	Mensal	<u>Pulverizado</u>	IPCA	7,30%
F	19,0	Mensal	<u>Pulverizado</u>	IPCA	7,25%
G	25,0	Mensal	<u>Pulverizado</u>	IPCA	7,00%
H	22,6	Mensal	<u>Pulverizado</u>	IPCA	7,00%
I	23,8	Mensal	<u>Pulverizado</u>	IPCA	7,10%
Fundos de Renda Fixa	14,0				

CRI Pulverizados:



31 Notas:
[1] CRI com tipologias diversas, sendo a maioria residencial e comercial.

Mauá Capital

CRI Corporativos:



32

Mauá Capital

Além dos ativos citados acima, o Fundo tem, aproximadamente, R\$ 15.000.000,00 em caixa, aplicados em fundos de renda fixa.

O Fundo não possui o histórico do resultado gerado e do resultado distribuído pelo Fundo nos últimos meses, tendo em vista que o Fundo foi transformado em 21 de agosto de 2019.

O Fundo não possui o histórico do rendimento médio mensal distribuído pelo Fundo desde a primeira distribuição, bem como não possui a média dos últimos 06 meses, tendo em vista que o Fundo foi transformado em 21 de agosto de 2019.

O Fundo não possui o histórico do retorno total do Fundo, composto pela variação patrimonial adicionada ao rendimento por Cota, tendo em vista que o Fundo foi transformado em 21 de agosto de 2019.

Emissões anteriores de Cotas do Fundo

Anteriormente à presente Emissão, o Fundo realizou a sua primeira emissão de Cotas, já encerrada, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, 2.690.000 (duas milhões, seiscentas e noventa mil) Cotas, em classe e série única, com valor unitário de R\$100,00 (cem reais) cada, totalmente subscritas e efetivamente integralizadas pelos Ofertantes, atingindo o montante total de R\$ 269.000.000,00 (duzentos e sessenta e nove milhões de reais).

Visando dar transparência aos cotistas, o Administrador disponibilizou, após a primeira emissão de Cotas, uma seção exclusiva em seu site para o Fundo (<https://www.btgactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual>), onde são encontradas diversas informações do Fundo, como suas principais características, divulgação de comunicados ao mercado e fatos relevantes, relatórios do Fundo entre outras informações.

Histórico das Cotações das Cotas e Volume Negociado na B3

Na data de divulgação do presente Prospecto, as cotas da 1ª Emissão do Fundo ainda não começaram a ser negociadas na B3. As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3, portanto, o Fundo não possui o histórico dos valores de negociação máxima, mínima e de fechamento do Fundo.

Taxas e Encargos do Fundo

O Administrador receberá por seus serviços a Taxa de Administração. A remuneração do Gestor e do Consultor de Investimentos, conforme aplicável, é paga pelo Fundo, porém descontada da taxa de administração do Administrador. O Fundo não cobrará taxa ingresso e de saída dos Investidores. Nesse sentido, poderá ser estabelecido um custo unitário de distribuição quando das emissões de cotas pelo Fundo, podendo esse custo unitário de distribuição ser utilizado para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das emissões de Cotas do Fundo, incluindo o Coordenador Líder. Os encargos do Fundo estão descritos no Regulamento.

Identificação dos 5 principais Fatores de Risco inerentes ao Fundo

Riscos de Concentração da Carteira

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da Carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o fundo sofrer perda patrimonial.

Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco de Crédito

Consiste no risco de os devedores dos Ativos e dos Ativos Financeiros e/ou das contrapartes das transações do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagamento (principal e juros) e/ou de liquidação das operações contratadas. Ocorrendo tais hipóteses, o Patrimônio Líquido poderá ser afetado negativamente.

Considerando que o Fundo investirá preponderantemente em CRI com risco corporativo, em que o risco de crédito está vinculado a um ou a poucos devedores, ou com risco pulverizado, em que o risco de crédito poderá estar pulverizado entre uma grande quantidade de devedores, a performance dos respectivos CRI dependerá da capacidade de tais devedores em realizar o pagamento das respectivas obrigações, sendo que, em caso de inadimplemento por parte de tais devedores, o Fundo poderá vir a sofrer prejuízos financeiros, que, conseqüentemente, poderão impactar negativamente a rentabilidade das cotas de emissão do Fundo.

Risco Relacionado às Garantias Atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução ou excussão das garantias vinculadas à respectiva emissão e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da Carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução ou excussão das garantias vinculadas aos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, avaliadores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de titular dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ser suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Cobrança dos Ativos e dos Ativos Financeiros, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu Patrimônio Líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos e dos Ativos Financeiros, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao FUNDO, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o FUNDO venha a ser eventualmente condenado. O Administrador, a Gestora e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo FUNDO e

pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Riscos do Prazo

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos e/ou Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos e dos Ativos Financeiros do Fundo, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido pela quantidade de cotas emitidas até então.

Assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos e/ou Ativos Financeiros não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do Prazo de Duração do Fundo, as cotas de emissão do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES

Perfil do Coordenador Líder

A XP Investimentos iniciou suas atividades em Porto Alegre, no ano de 2001, com a proposta de aliar a distribuição de investimentos com educação financeira do investidor. O principal objetivo foi o de proporcionar aos seus clientes o acesso a uma ampla gama de produtos e serviços financeiros em um único provedor, por meio das suas principais divisões de negócio: corretora de valores, gestão de recursos, corretora de seguros, educação financeira e mercado de capitais.

Em 2003, houve a constituição da XP Educação como uma empresa independente e responsável por oferecer cursos de investimentos para clientes e o público em geral.

No ano de 2005, a XP Gestão de Recursos iniciou suas atividades com a criação do fundo XP Investor FIA. Neste mesmo ano, a XP Investimentos atingiu a marca de 10.000 (dez mil) clientes e 25 (vinte e cinco) escritórios de agentes de investimento credenciados.

Em 2007, foi realizada a aquisição da AmericaInvest, corretora situada no Rio de Janeiro e marcou o início da atuação da XP Investimentos como corretora de valores e, consequentemente, o lançamento da área institucional.

No ano de 2008, foi a primeira corretora independente, não ligada a bancos, a lançar um fundo de capital protegido. Adicionalmente, a XP Educação, por meio de seus cursos de educação financeira, atingiu a marca de 100.000 (cem mil) alunos.

Em 2010, criou-se a área de renda fixa e a XPTV, canal de informação em tempo real sobre o mercado financeiro para assessores. No mesmo ano, a XP Investimentos recebeu investimento do fundo de Private Equity inglês Actis.

Em 2011, deu-se o início das atividades do Grupo XP no mercado internacional, por meio da criação da XP Securities, sediada em Nova Iorque (EUA).

Em 2012, a XP Investimentos recebeu investimento do fundo de Private Equity norte-americano General Atlantic.

Em 2013, a XP Investimentos atingiu 75.000 (setenta e cinco mil) clientes ativos e R\$9.500.000.000,00 (nove bilhões e quinhentos mil reais) sob custódia. A expansão das atividades do Grupo XP no mercado internacional ocorreu em 2014, através da abertura do escritório da XP Securities, em Miami.

Em 2014, a XP Investimentos adquiriu a Clear Corretora. Em 2016, anunciou a aquisição de 100% do capital da Rico Corretora.

Em renda fixa, a XP Investimentos possui aproximadamente R\$35.000.000.000,00 (trinta e cinco bilhões de reais) sob custódia, e disponibiliza em sua Plataforma Bancária cerca de 60 (sessenta) emissores. A XP Investimentos, através da área de mercado de capitais, coordenou diversas ofertas públicas de Debêntures, Debêntures de Infraestrutura, Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC), Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA), Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRI) e Fundo de Investimento Imobiliário (FII). Em 2014, a XP Investimentos fechou o 1º contrato de formador de mercado de CRA.

Em 2016, as principais ofertas que a XP Investimentos atuou como coordenador e coordenador líder foram: CRA da 3ª e 4ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Raízen (R\$ 675 milhões), Debênture 12.431, da 1ª Série, da Comgás (R\$ 675 milhões), Debênture 12.431, em Três Séries, da TCP (R\$ 588 milhões), CRA da 1ª Série da 6ª Emissão da Octante Securitizadora – Risco São Martinho (R\$ 350 milhões), CRI da 272ª Série da 2ª Emissão da Cibrasec Securitizadora – Risco Multiplan (R\$ 300 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da Celpa (R\$ 300 milhões).

Em 2017, a XP participou como coordenador e coordenador líder das ofertas de Debênture 12.431, em Série Única, da 13ª Emissão da Light S.E.S.A. (R\$458 milhões), Notas Promissórias Comerciais da 4ª Emissão da Arteris S.A. (R\$650 milhões), CRA das 9ª e 10ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização – Risco Fibria (R\$941 milhões), CRA da 1ª e 2ª Séries da 14ª Emissão da Vert Companhia Securitizadora – Risco Ipiranga (R\$944 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da 5ª Emissão, da Arteris S.A. (R\$1.615 milhões).

Em 2018, as principais ofertas que a XP participou como coordenador líder foram: FIDC em duas séries da 1ª Emissão Light S.E.S.A (R\$ 1.400.000.000,00), FIDC em duas séries da 1ª Emissão da Contour (R\$475 milhões), Debêntures simples em três séries da 13ª Emissão da Copasa (R\$700 milhões), Debêntures simples em série única da 2ª Emissão da XP Investimentos (R\$400 milhões), FII em série única da 4ª Emissão da VINCI (R\$500 milhões), FII em série única da 1ª Emissão da XP Log (R\$367 milhões), CRA da 1ª série da 24ª emissão da Vert Companhia Securitizadora – Risco São Martinho (R\$287

milhões), CRA da 161ª série da 1ª emissão da Ecoagro – Risco Coruripe (R\$255 milhões), CRI da 1ª série da 8ª emissão da RB Capital- Risco Cyrela (R\$ 395 milhões), CRI da 104ª série da 1ª emissão da Ápice Securitizadora- Risco Tenda (R\$266 milhões).

Atualmente o Coordenador Líder possui presença no atendimento do investidor pessoa física e institucional, com mais de 892.000 (oitocentos e noventa e dois mil) clientes ativos, resultando em um volume próximo a R\$240 (duzentos e quarenta bilhões de reais) de ativos sob custódia.

Ainda, o Coordenador Líder possui cerca de 660 (seiscentos e sessenta) escritórios afiliados e cerca de 3.950 (três mil, novecentos e cinquenta) agentes autônomos.

No ranking ANBIMA de Renda Fixa e Híbridos o Coordenador Líder fechou até o mês de abril de 2019, em 5º lugar em número de operações, 7º em volume de originação e 6º em distribuição.

Perfil da Mauá Capital

O Grupo Mauá Capital é um grupo especializado em gestão de recursos de terceiros que foi fundado por Luiz Fernando Figueiredo. O Grupo iniciou suas atividades em março de 2005, atuando na gestão de fundos de investimento multimercado, no seguimento Macro com a Mauá Investimento Ltda. (“MI”), aprovada pela CVM conforme ato declaratório nº 8187 de fevereiro de 2005.

Em outubro de 2009, o Grupo Mauá Capital juntou-se a Sekular Investimentos, formando a Mauá Sekular Investimentos (“Mauá”). Com este movimento, a gestão de ativos imobiliários e créditos privados foi incorporada à grade de produto do Grupo.

Em fevereiro de 2015, a equipe da Cortrex Capital Gestão de Recursos foi integrada à MI, fortalecendo ainda mais a estratégia Macro e no mesmo ano a Mauá passou a ser denominada “Mauá Capital”.

Em setembro de 2017, o Grupo Mauá Capital passou também a gerir fundos de estratégia de renda variável voltados para investidores em geral e, também, para investidores institucionais.

Em dezembro de 2017, conforme atualização da Instrução CVM nº 558, a MI foi habilitada a distribuir os fundos geridos pela Gestora, segundo regras descritas em nossa política de Distribuição.

Hoje a Mauá Capital S.A. é uma holding que tem como foco encontrar soluções de investimentos a seus clientes, e detém participação, dentre outras, nas seguintes empresas, todas com sede no Brasil: Gestora (gestão de fundos imobiliários), Mauá Investimentos Ltda. (gestão de fundos multimercados e renda variável) e a Mauá Capital Gestão de Investimento Imobiliário Ltda. (gestão de fundos imobiliários).

Atualmente o Grupo Mauá Capital conta com uma área de gestão de risco independente e todas as decisões de investimento seguem um processo orientado por comitês, visando à contribuição ativa das mais diversas áreas do Grupo.

A Gestora possui um modelo de *partnership* e todos os seus produtos não exclusivos possuem investimento dos sócios, de forma a garantir um alinhamento de interesse junto a seus clientes.

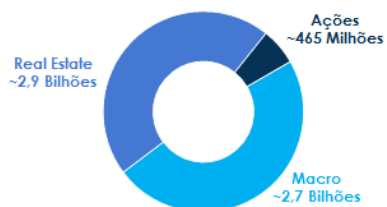
Em julho de 2019 o Grupo Mauá Capital era responsável pela gestão de cerca de R\$ 6,1 bilhões de uma base de clientes balanceada entre investidores institucionais, estrangeiros e fundos e distribuídos em 3 diferentes classes de ativos, quais sejam: real estate, ações e macro.

Mauá Capital é uma gestora de recursos independente com **14 anos** de experiência

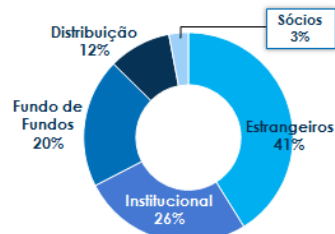
Fundada em 2005 por **Luiz Fernando Figueiredo**, como resultado de um spin-off da Gávea Investimentos, co-fundada com Arminio Fraga em 2003

R\$ **6,1 bilhões** em **3 classes de ativos**

Ativos Sob Gestão (R\$)



Base de Investidores

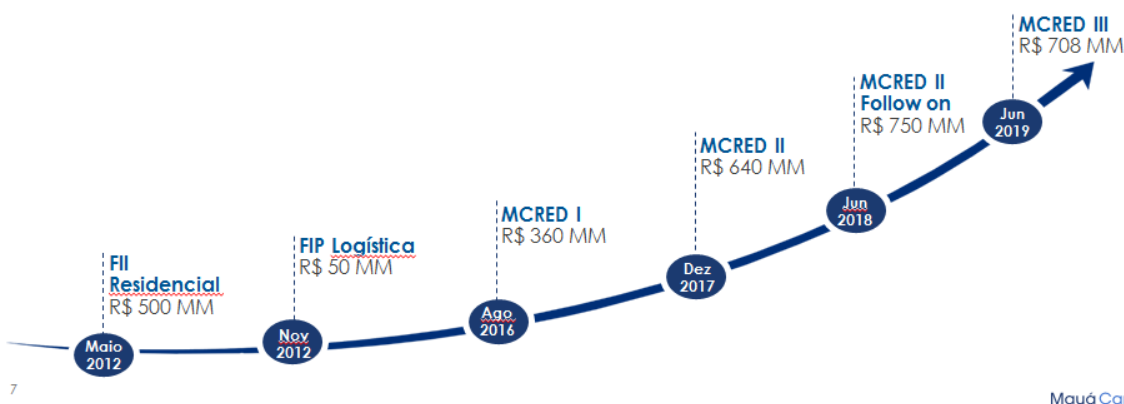


Mauá Capital

O time de real estate do Grupo Mauá Capital conta com mais de 10 anos de atuação no mercado imobiliário e diversos investimentos realizados ao longo deste período, englobando crédito imobiliário, built-to-suit, sale and leaseback e assessoria.

Estrutura verticalizada com time de originação e estruturação próprios.

Trackrecord



Mauá Capital



6

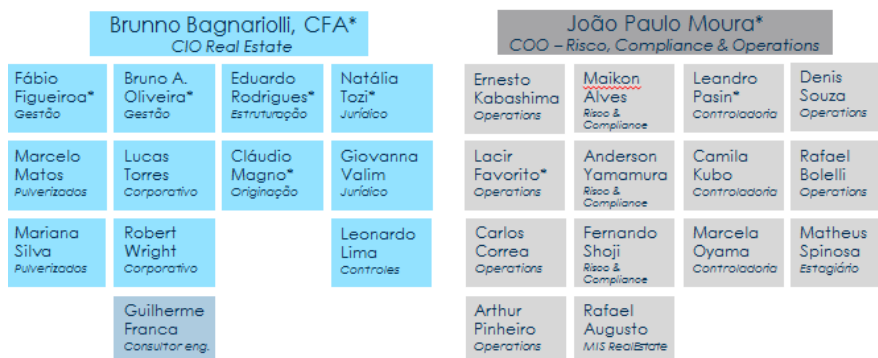
Mauá Capital



Organograma

Partnership com mais de **70** profissionais

Luiz Fernando Figueiredo*
CEO

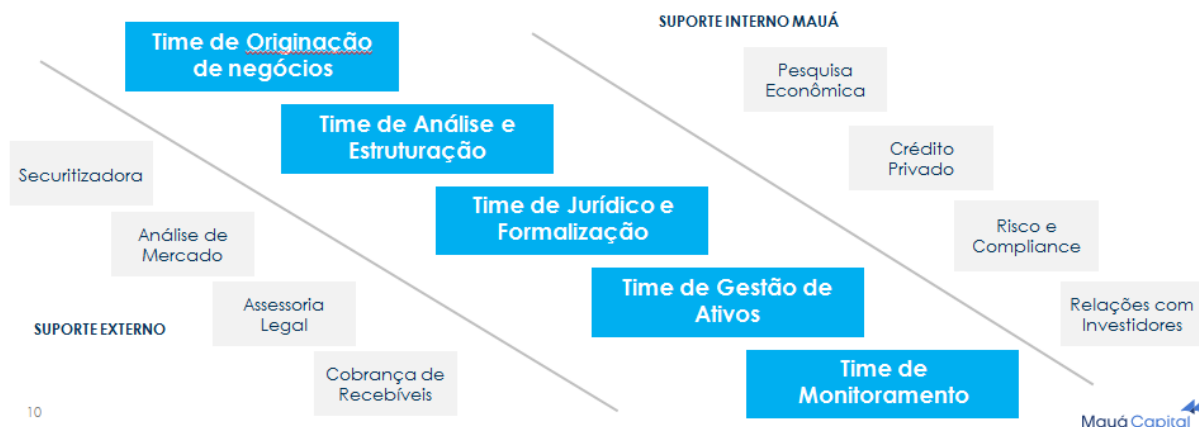


*Sócios da Mauá Capital S.A.

Multimercado
CIO + 11 pessoas
Ações
CIO + 5 pessoas
Crédito Privado
2 pessoas
Relações com Investidores
8 pessoas
Mauá Lab
CTO + 3 pessoas

Mauá Capital

Times



Executivos e Experiência

Luiz Fernando Figueiredo

Sócio fundador e CEO. Anteriormente, foi membro do Conselho do Grupo Pão de Açúcar e membro do Comitê de Sustentabilidade. Sócio fundador da Gávea Investimentos e ex-Diretor de Política Monetária no Banco Central do Brasil, onde foi responsável pelo mercado aberto, bancário, sistema de pagamento e departamentos de moeda. Antes disso, foi sócio e Diretor de Tesouraria do Banco BBA. Além disso, ocupou o cargo de Diretor do Banco Nacional e JP Morgan, nas áreas de negócios, câmbio e gestão de riscos de mercado. Foi presidente da Associação de Investidores de Mercado de Capitais (AMEC). Formado na Fundação Armando Álvares Penteado em administração de empresas.

Bruno Bagnarioli, CFA

Sócio Sênior e CIO de Real Estate, tem mais de 8 anos de experiência em gestão de investimentos. Antes de se juntar a Mauá, foi de Planejamento Estratégico e M&A e posteriormente Relações com Investidores na Tupy S.A. (empresa listada). Mudou-se para Mauá como associado na área de Renda Variável, em seguida, para Analista de Crédito e Investimentos em Real Estate. Posteriormente, tornou-se Gestor Imobiliário. Formado em Engenharia Química da Universidade Federal de Santa Catarina e CFA Charterholder. Além disso, possui o Certificado de Gestores Anbima (CGA).

Bruno Albuquerque de Oliveira

Gestor de Real Estate. Sócio da Mauá Capital, tem mais de 10 anos de experiência em investimentos imobiliários. Iniciou sua carreira como analista do mercado imobiliário no BSI - Banco Saita de investimento e participou do IPO de várias empresas imobiliárias, como a Tecnisa e a Eztec. Mudou-se para a Tendência Wealth Management como chefe de investimentos imobiliários e mudou-se para Mauá em 2012. Formado em Economia da PUC e possui MBA em Finanças Imobiliárias pela Universidade de São Paulo (USP). Além disso possui especialização em finanças pela University of Chicago.

Eduardo Rodrigues, CFA

Gestor de Real Estate. Sócio da Mauá Capital, tem 13 anos de experiência profissional. Antes de ingressar na Mauá Capital, ele trabalhou nas divisões de reestruturação e finanças corporativas da Alvarez & Marsal. Antes disso, foi sócio da PSX e da XP Investimentos. Também trabalhou nas divisões de finanças estruturadas e investment banking do Itaú Unibanco. Formado em engenharia do Instituto Tecnológico de Aeronáutica (ITA) e possui MBA pela Fundação Instituto de Administração (FIA). Além disso, possui o Certificado de Gestores Anbima (CGA).

Fábio Figueiroa

Sócio, tem mais de 7 anos de experiência profissional no setor imobiliário. Iniciou sua carreira na OAS Empreendimentos, estruturando o project finance, especialmente em operações estruturadas, captação de recursos, gestão de dívidas e planejamento financeiro de empreendimentos imobiliários. Ele se mudou para Mauá em 2017, inicialmente trabalhou na área de controladoria e agora é o gerente da carteira de crédito imobiliário. O Sr. Figueiroa é administrador da Universidade Federal da Bahia (UFBA) e possui MBA pelo Insper.

Cláudio Magno

Sócio, com mais de 11 anos de experiência no mercado financeiro e de capitais. Antes de ingressar na Mauá Capital, trabalhou 7 anos na RB Capital, integrando o time de originação. Antes disso, Claudio trabalhou 3 anos como analista de crédito no Banco Itaú BBA, ingressando na instituição através do programa de trainees do Unibanco, em 2008. Claudio é engenheiro de computação pela PUC-Rio, pós-graduado em Finanças Corporativas e Banco de Investimentos pela FIA e LL.M. em Direito Financeiro e Mercado de Capitais no Insper.

Natália Tozi

Sócia, tem mais de 12 anos de experiência em estruturação jurídica de empreendimentos imobiliários e de transações imobiliárias. A Sra. Tozi foi associada a escritórios de advocacia de primeira linha, como FMKA Advogados e Bicalho e Mallica Advogados. Graduiu-se pela Universidade Mackenzie e possui especialização em Direito Administrativo pelo COGEAE-PUC / SP.

Marcelo Matos

Gestor de Real Estate, iniciou sua carreira no Itaú Unibanco e depois trabalhou no Banco Modal. Foi Trainee e analista de Real Estate no BTG Pactual por 4 anos e mudou-se para Mauá em abril de 2018. Formado em Economia pela PUC-SP, possui o Certificado de Gestores Anbima (CGA) e 5 anos de experiência no mercado.

Robert Wright

Formado em Engenharia Civil pela Escola Politécnica de São Paulo – USP, atualmente atua na área de gestão dos ativos de Real Estate. Passou pela área de trading support na Cortex Capital e de equities no BTG Pactual. Ingressou na Mauá em 2016 e possui aprovação em todos os níveis do CFA Program 2019.

Lucas Torres

Iniciou sua carreira na PwC com foco no setor de Infraestrutura e Real Estate. Foi responsável por planejamento financeiro e controladoria na OAS Empreendimentos e atuou na gestora VBI Real Estate. Formado em Administração de Empresas pela Universidade de Salvador, atualmente é gestor de investimentos da área de Real Estate.

Mariana Geronymo

Há mais de quatro anos na área de Real Estate da Mauá, atualmente faz parte da equipe de gestão de mortgages. Trabalhou anteriormente como Office Manager na Cortex Capital e Asset Manager Assistant na HDR Investments. Possui MBA em Corporate Finance pela FGV e é tecnóloga pela FATEC São Paulo.

Leonardo Lima

Formado em Ciências Econômicas pela Faculdades Metropolitanas Unidas - FMU, é analista responsável pela área de controladoria dos fundos de Real Estate. Realiza o acompanhamento diário e mensal das SPEs, CCBs e CRIs. Possui seis anos de experiência no mercado já tendo atuado como analista junior de back e middle office.

FII – Mauá Recebíveis e Gestora

FII MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Fundo de CRI de R\$500 milhões⁽¹⁾, nascendo mais de 50% alocado a IPCA + 7,1% ao ano.

Gestora de recursos tradicional com mais de 14 anos e R\$6,1bi sob gestão.

Área imobiliária com histórico de 8 anos e mais de R\$ 2,6 bilhões investidos. Equipe experiente em crédito e Real Estate.

Notas:

(1) Considera colocação integral da oferta primária.

Mauá Capital 

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA

Relacionamento entre o Administrador e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Administrador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Administrador. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre o Administrador e a Gestora

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, o Administrador não possui qualquer outro relacionamento relevante com a Gestora ou seu conglomerado econômico. Não existem situações de conflito de interesses na participação do Administrador na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Gestora. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Gestora

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, o Coordenador Líder não possui qualquer outro relacionamento relevante com a Gestora ou seu conglomerado econômico. Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Gestora. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA

Administrador

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Praia de Botafogo, nº 501 –5º andar/ parte

Botafogo, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22.250-040

At.: Rodrigo Ferrari

Tel.: (11) 3383-2513

Correio Eletrônico: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com

Website: <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> (neste site, acessar “FII Mauá Capital” - “Documentos”, e então acessar o documento desejado);

Coordenador Líder

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, sala 708

Leblon, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22430-060

Att.: Mercado de Capitais - DCM

Telefone: (11) 4871-4448

E-mail: dcm@xpi.com.br

Website: www.xpi.com.br (neste website, clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “FII MAUÁ Recebíveis – Oferta Secundária e Primária” e então, localizar o documento desejado).

Ofertantes

MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE DEBT I LP

Praia de Botafogo 501, 5º andar

22250-040 Rio de Janeiro RJ Brasil

Att.: Foreign Investors

Telefone: +55 (21) 3262-9686

E-mail: OL-Foreign-Investors@btgpactual.com

C/C

Mauá Capital Real Estate Ltda.

Att: Natalia Tozi

Telefone: +55 (11) 2102-0720

Email: juridico@mauacapital.com

MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE DEBT II LP

Praia de Botafogo 501, 5º andar

22250-040 Rio de Janeiro RJ Brasil

Att.: Foreign Investors

Telefone: +55 (21) 3262-9686

E-mail: OL-Foreign-Investors@btgpactual.com

C/C

Mauá Capital Real Estate Ltda.

Att: Natalia Tozi

Telefone: +55 (11) 2102-0720

Email: juridico@mauacapital.com

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111
2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares
CEP 20050-901 Rio de Janeiro – RJ
Tel.: (21) 3545-8686

São Paulo

Rua Cincinato Braga,
340, 2º, 3º e 4º andares
CEP 01333-010 São Paulo – SP
Tel.: (11) 2146-2000

Website: www.cvm.gov.br (neste website acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise”, selecionar “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII”, e, então, localizar o documento desejado).

Ambiente de Negociação

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro
CEP 01010-901 São Paulo – SP

Website: <http://www.b3.com.br/> neste website acessar > Produtos e Serviços > Soluções para Emissores > Ofertas Públicas / Saiba Mais > Ofertas em andamento > Fundos> “Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários – FII – 2ª Emissão – Distribuição Pública Primária e Secundária”, e, então, localizar o documento requerido.

Assessores Legais:

NFA ADVOGADOS

Rua Olimpíadas, nº 134, 9º andar
Vila Olímpia, São Paulo – SP, CEP 04551-000
Tel: (11) 3047-0777
At.: Carlos Eduardo Peres Ferrari
E-mail: carlos.ferrari@negraoferrari.com.br

ISSAKA, ISHIKAWA, PEYSER, CORNACCHIA E ASSOLINI ADVOGADOS

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365 – 12º andar
Pinheiros, São Paulo – SP – CEP 05407-003
Tel: (11) 5102-5400
At.: Ronaldo Ishikawa
E-mail: rish@i2a.legal

ANEXOS

- ANEXO I** - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400
- ANEXO II** - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400
- ANEXO III** - DECLARAÇÃO DOS OFERTANTES, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400
- ANEXO IV** - APROVAÇÃO DA OFERTA PRIMÁRIA E DA OFERTA SECUNDÁRIA
- ANEXO V** - REGULAMENTO DO FUNDO
- ANEXO VI** - ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS DTVM S.A., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, neste ato devidamente representado de acordo com o seu estatuto social, na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 23.648.935/0001-84 (**"Fundo"**), nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, no âmbito da oferta pública de distribuição primária de cotas da 2ª (segunda) emissão do Fundo (**"Cotas"** e **"Oferta"**, respetivamente), **DECLARA** que (i) os documentos referentes ao Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; (ii) o prospecto da Oferta (**"Prospecto"**) contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas, do Fundo e da política de investimento do Fundo, além dos riscos inerentes ao investimento no Fundo pelos investidores, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações contidas no Prospecto são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo uma tomada de decisão fundamentada a respeito do investimento no Fundo; e (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro do Fundo perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de realização da Oferta.

São Paulo,  de outubro de 2019.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS DTVM S.A.

Administrador

Por:

Cargo:

Por:

Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, sala 708, CEP 22430-060, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, autorizada pela CVM a exercer a atividade de distribuição de títulos e valores mobiliários, neste ato devidamente representada de acordo com o seu estatuto social, na qualidade de instituição intermediária líder ("**Coordenador Líder**") da distribuição pública (i) secundária de cotas da 1ª (primeira) emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 23.648.935/0001-84 ("**Oferta Secundária**", "**Fundo**") de titularidade da **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE DEBT I LP**, sociedade constituída de acordo com as leis dos Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ sob o nº 26.169.574/0001-81, com sede na Cidade de Wilmington, Delaware, Estados Unidos da América e da **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE DEBT II LP**, sociedade constituída de acordo com as leis dos Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ sob o nº 29.256.230/0001-06, com sede na Cidade de Wilmington, Delaware, Estados Unidos da América ("**Ofertante**"); e (ii) primária de cotas da 2ª (segunda) emissão do Fundo ("**Oferta Primária**" e, quando em conjunto com a Oferta Secundária doravante denominada "**Oferta**"), caso a totalidade de cotas objeto da Oferta Secundária seja adquiridas, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, **DECLARA** que (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Fundo e pelo Ofertante sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o período de realização da Oferta e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira do Fundo conforme consta no prospecto da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e aquelas que integram o prospecto do Fundo e da Oferta ("**Prospecto**") são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas, do Fundo e da política de investimento do Fundo, além dos riscos inerentes ao investimento no Fundo pelos investidores, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes.

São Paulo, [●] de [●] de 2019.

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A
Coordenador Líder

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

DECLARAÇÃO DOS OFERTANTES, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO OFERTANTE PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE DEBT I LP, sociedade constituída de acordo com as leis dos Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ sob o nº 26.169.574/0001-81, com sede na Cidade de Wilmington, Delaware, Estados Unidos da América e a **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE DEBT II LP**, sociedade constituída de acordo com as leis dos Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ sob o nº 29.256.230/0001-06, com sede na Cidade de Wilmington, Delaware, Estados Unidos da América, neste ato devidamente representado na forma de seus atos constitutivos, vem no âmbito da oferta pública de distribuição secundária de cotas de emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS –FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 23.648.935/0001-84 (“**Cotas**” e “**Fundo**”, respectivamente) e de sua titularidade (“**Oferta**”), nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, **DECLARA** que (i) o prospecto da Oferta (“**Prospecto**”) contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; (ii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; e (iii) é responsável pela veracidade consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição.

São Paulo, [●] de [●] de 2019.

MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE DEBT I LP

Por:

Cargo:

Por:

Cargo:

MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE DEBT II LP

Por:

Cargo:

Por:

Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

APROVAÇÃO DA OFERTA PRIMÁRIA E DA OFERTA SECUNDÁRIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII

CNPJ nº 23.648.935/0001-84

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

REALIZADA EM 22 DE AGOSTO DE 2019

I - DATA, HORA E LOCAL DA REUNIÃO: Aos 22 de agosto de 2019, às 10:00 horas, na sede da instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FII** ("Fundo"), o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM" e "Administrador", respectivamente).

II – CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação, em razão da presença de cotista representando a totalidade das cotas emitidas.

III - PRESENCAS: (i) Cotistas representando a totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, e (ii) os representantes do Administrador.

IV - COMPOSIÇÃO DA MESA DIRETORA: Foi composta a mesa com o Sr. Reinaldo Adao para presidi-la, o qual convidou o Sr. Mauricio Magalhães, para secretariar os trabalhos.

V - ORDEM DO DIA E DELIBERAÇÕES: Deliberar sobre:

1. A aprovação da realização da oferta pública de distribuição, sob regime de melhores esforços de colocação, da cotas da 2ª emissão do Fundo ("2ª Emissão"), em série única, cuja oferta será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, a ser realizada sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400") e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), bem como seus principais termos e condições, incluindo:

- a) **Colocação e Procedimento de Distribuição:** A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas (conforme abaixo definidas), no Brasil, sob a coordenação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Novas Cotas Adicionais, conforme abaixo definido, caso emitidas), nos termos da Instrução CVM nº 400, da Instrução CVM nº 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

- b) **Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas:** As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas pela B3.
- c) **Preço de Emissão:** O preço de emissão das Novas Cotas será de R\$ 100,00 (cem reais), observado que esse valor não inclui a Taxa de Distribuição (conforme abaixo definida) (“Preço de Emissão”).
- d) **Forma de Subscrição e Integralização:** As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do prazo de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro (“Prazo de Colocação”).
- e) **Valor Total da Emissão:** O valor total da emissão será de, inicialmente, até R\$ 237.000.000,00 (duzentos e trinta e sete milhões de reais), considerando o Preço de Emissão, podendo ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas Adicionais ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) (“Valor Total da Emissão”).
- f) **Quantidade de Novas Cotas:** Serão emitidas, inicialmente, até 2.370.000 (dois milhões, duzentas e setenta mil) de novas cotas da 2ª Emissão (“Novas Cotas”, e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, “Cotas”) podendo ser (i) acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400, equivalente a até 20% (vinte por cento) das cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas (“Novas Cotas Adicionais”), ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial.
- g) **Distribuição Parcial:** Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que subscritas e integralizadas, no mínimo, 300.000,00 (trezentas mil) Novas Cotas (“Distribuição Parcial”). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. Caso a captação mínima não seja atingida, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta.
- h) **Direito de Preferência:** Nos termos do Regulamento do Fundo, não haverá direito de preferência aos atuais cotistas do Fundo em relação à Oferta.
- i) **Taxa de Distribuição:** Será devida pelos investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Cotas, uma taxa de distribuição equivalente a 3,51% (três inteiros e cinquenta e um centésimos por

cento), correspondente ao quociente entre (a) o valor dos gastos com a distribuição das Novas Cotas, dentre eles o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Cotas, que pode incluir, entre outros, (i) comissão de coordenação a ser paga ao Coordenador Líder; (ii) comissão de distribuição a ser paga às Instituições Participantes da Oferta; (iii) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta; (iv) taxa de registro da Oferta na CVM, se houver; (v) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; (vi) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, se houver; (vii) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente para registro das alterações ao Regulamento e demais atos; (viii) outros custos relacionados à Oferta; e (b) o Montante Total da Oferta ("**Taxa de Distribuição**"), a qual será acrescida ao valor das Cotas a serem adquiridas/subscritas e integralizadas pelos Investidores. Caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos no item "a" acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item "a" acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo. O Fundo não cobrará taxa de performance e/ou taxa de saída dos Cotistas.

- j) **Aplicação Mínima Inicial:** No âmbito da Oferta, cada investidor deverá adquirir a quantidade mínima de 250 (duzentas e cinquenta) Cotas da Oferta, no montante equivalente a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).
- k) **Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da 2ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

2. Aprovação para que os custos relativos à Oferta sejam antecipados pelo Fundo, para seu posterior reembolso, a partir dos recursos obtidos por meio da Taxa de Distribuição.

3. Aprovação da aquisição pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pelo Administrador, ou pessoas a ela ligadas, ou por fundos de investimento geridos e/ou administrados pelo Administrador, nos termos do art. 34 c/c art. 20, parágrafo único, ambos da Instrução CVM nº 472, até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quais sejam: (a) cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; (b) Certificados de Recebíveis Imobiliários estruturados e/ou distribuídos pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; (c) Letras de Crédito Imobiliário – LCI emitidas pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas; e (d) Letras Imobiliárias Garantidas – LIG emitidas pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas.

4. Aprovação da aquisição pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pela **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 04.608.171/0001-59, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 955, 15º andar, CEP 04530-001 ("**Gestora**"), desde que observados os seguintes critérios:

CRI Pulverizados:

- (i) deverão apresentar *loan to value* ("LTV") médio de:
 - (a) até 80% (oitenta por cento) pulverizado, predominantemente composto de créditos imobiliários de natureza residencial ou corporativa, concentrados com garantia real;
 - (b) até 70% (setenta por cento) pulverizado, predominantemente composto de créditos imobiliários de natureza comercial; e
 - (c) até 60% (sessenta por cento) pulverizado, predominantemente composto de créditos de loteamento;
- (ii) subordinação mínima de 10% (dez por cento) do valor de emissão do CRI;
- (iii) todos os créditos deverão ser garantidos com alienação fiduciária;
- (iv) créditos deverão possuir cobrança realizada por terceiros, que não o próprio cedente ou originador dos respectivos créditos;
- (v) não poderão ser emitidos por companhia securitizadora em relação à qual o Administrador, o Gestor ou as Pessoas Ligadas detenham participação societária;
- (vi) LTV médio será calculado, considerando-se a média ponderada entre o saldo devedor de cada crédito e o valor de avaliação da respectiva garantia dos CRI, na data de emissão dos CRI ou, se for o caso, na data de divulgação pelo agente fiduciário da emissão.

CRI Corporativo (CB III):

- (i) as operações deverão contar com garantia real, constituída ou a ser constituída em determinado prazo, incluindo, mas não se limitando, a alienação fiduciária de imóveis, hipoteca, alienação fiduciária de quotas ou de ações, alienação fiduciária de ativos financeiros, entre outras garantias reais admitidas nos termos da legislação em vigor;
- (ii) deve prever covenant de verificação de cobertura de garantia real ou de cobertura de serviço da dívida, com mecanismos de reforço da cobertura;
- (iii) deve prever cessão fiduciária de recebíveis;
- (iv) deve prever obrigação de manutenção de seguro sobre imóveis prontos em garantia, quando aplicável;
- (v) LTV de até 80% (oitenta por cento);

Demais:

- (i) as operações deverão contar com garantia real, constituída ou a ser constituída em determinado prazo, incluindo, mas não se limitando, a alienação fiduciária de imóveis, hipoteca, alienação fiduciária de quotas ou de ações, alienação fiduciária de ativos financeiros, entre outras garantias reais admitidas nos termos da legislação em vigor;

- (ii) operações na modalidade *built to suit* deverão contar com seguro de obra;
- (iii) operações na modalidade de financiamento a produção deverão conter: (i) seguro de obra, (ii) garantia fidejussória, seguro fiança ou fiança bancária; e (iii) no mínimo, 50% (cinquenta por cento) de *completion*;
- (iv) deverão prever *covenants* de verificação da cobertura da garantia real, com definição de mecanismos de aceleração ou cura caso haja descumprimento;
- (v) até 50% (cinquenta por cento) patrimônio líquido em CRI, com rating mínimo "AA-", sem necessidade de observância aos critérios estabelecidos.

VI – DELIBERAÇÕES TOMADAS POR UNANIMIDADE: O Sr. Presidente declarou instalada a Assembleia e, por unanimidade de votos dos presentes, sem quaisquer restrições, resolveram aprovar todas as matérias constantes da Ordem do Dia.

VII - ENCERRAMENTO: Deliberados todos os itens contidos na Ordem do Dia e nada mais havendo a tratar, o Sr. Presidente da Mesa deu por encerrado os trabalhos e declarou encerrada a sessão, agradecendo a presença de todos, pedindo-me que lavrasse a presente ata, a qual, após lida e aprovada, foi assinada pelos presentes.

São Paulo, 22 de agosto de 2019.

REINALDO GARCIA
ADAO:09205226700

Digitally signed by
REINALDO GARCIA
ADAO:09205226700
Date: 2019.08.29 16:46:22
-03'00'

Reinaldo Adao
Presidente da Mesa

MAURICIO DA SILVA
MAGALHAES
SEVERINO:10947309713

Digitally signed by MAURICIO
DA SILVA MAGALHAES
SEVERINO:10947309713
Date: 2019.08.29 16:46:52
-03'00'

Maurício Magalhães
Secretário da Mesa

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: f0929264f7b74eb5b1b1d1f1d04c0e5a

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 29/08/2019, protocolado sob o nº 1164814 e averbado ao protocolo nº 1164643, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro



3o Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o nº de protocolo 1164814

CUSTAS:
Emolumentos: R\$ 69,59
Distribuidor: R\$ 0,41
Lei 3217/99: R\$ 17,49
Lei 4.664/05: R\$ 4,36
Lei 111/06: R\$ 4,36
Lei 6281/12: R\$ 3,49
ISSQN: R\$ 4,76
Total: R\$ 125,04

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDBR91328-HIF
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 29/08/2019
RAULITO ALVES DA SILVA:03234983704



Características do documento original

Arquivo: 23648935000184_SOCIET_22.08.2019_ATA OFERTA DE COTAS.pdf
Páginas: 5
Nomes: 1
Descrição: Ata de Assembléia de Fundo (AGQ)

Assinaturas digitais do documento original



Certificado:
CN=REINALDO GARCIA ADAO:09205226700, OU=AR INFORMBANK,
OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil
- RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 07/02/2019 à 07/02/2020
Data/Hora computador local: 29/08/2019 12:46:22
Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=MAURICIO DA SILVA MAGALHAES SEVERINO:10947309713, OU=AR
INFORMBANK, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita
Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 13/02/2019 à 13/02/2020
Data/Hora computador local: 29/08/2019 12:46:52
Carimbo do tempo: Não

ANEXO V

REGULAMENTO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII

CNPJ nº 23.648.935/0001-84

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

REALIZADA EM 27 DE SETEMBRO DE 2019

I - DATA, HORA E LOCAL DA REUNIÃO: Aos 27 de setembro de 2019, às 10:00 horas, na sede da instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FII** ("Fundo"), o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM" e "Administrador", respectivamente).

II – CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação, em razão da presença de cotista representando a totalidade das cotas emitidas.

III - PRESENCAS: (i) Cotistas representando a totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, e (ii) os representantes do Administrador.

IV - COMPOSIÇÃO DA MESA DIRETORA: Foi composta a mesa com o Sr. Reinaldo Adao para presidi-la, o qual convidou o Sr. Mauricio Magalhães, para secretariar os trabalhos.

V - ORDEM DO DIA E DELIBERAÇÕES: Deliberar sobre:

1. A reforma e alteração da seção "Do Objeto e da Política de Investimento" do regulamento do Fundo ("Regulamento"), que passará a vigorar com a redação constante do Anexo A à presente ata;
2. A alteração do item 4.1. do Regulamento do Fundo, com a redação constante do Anexo A à presente ata, para refletir a posição das cotas até então emitidas pelo Fundo;
3. A alteração do item 5.1.1. do Regulamento do Fundo, de modo a refletir o cumprimento de exigências formuladas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), no âmbito do pedido de listagem e admissão das cotas de emissão do Fundo à negociação no ambiente de bolsa administrado pela B3, com a redação constante do Anexo A à presente ata;
4. A alteração dos itens 6.1. e 6.1.1. do Regulamento do Fundo, de modo a refletir o cumprimento de exigências formuladas pela B3, com a redação constante do Anexo A à presente ata;

5. A alteração dos itens 8.1., 8.1.1. e 8.15. do Regulamento, bem como a inclusão de novo item 8.1.1.1., de modo a refletir o cumprimento de exigências formuladas pela B3, com a redação constante do Anexo A à presente ata;
6. A inclusão de novo item 11.2. no Regulamento, de modo a refletir o cumprimento de exigências formuladas pela B3, com a redação constante do Anexo A à presente ata;
7. A alteração da Taxa de Administração descrita no item 12.1. do Regulamento, bem como a inclusão da previsão de Taxa de Performance, em consonância com a redação constante do Anexo A à presente ata;
8. Em decorrência das alterações acima descrita, e em razão de determinadas alterações de redação, a aprovação da nova redação do Regulamento do Fundo, que passará a vigorar com a redação constante do Anexo A ao presente instrumento.

VI – DELIBERAÇÕES TOMADAS POR UNANIMIDADE: O Sr. Presidente declarou instalada a Assembleia e, por unanimidade de votos dos presentes, sem quaisquer restrições, resolveram aprovar todas as matérias constantes da Ordem do Dia, conforme consolidado no Anexo A à presente ata.

VII - ENCERRAMENTO: Deliberados todos os itens contidos na Ordem do Dia e nada mais havendo a tratar, o Sr. Presidente da Mesa deu por encerrado os trabalhos e declarou encerrada a sessão, agradecendo a presença de todos, pedindo-me que lavrasse a presente ata, a qual, após lida e aprovada, foi assinada pelos presentes.

São Paulo, 27 de setembro de 2019.

REINALDO GARCIA
ADAO:092052267
00

Digitally signed by
REINALDO GARCIA
ADAO:09205226700
Date: 2019.10.02 11:57:55
-03'00'

Reinaldo Adao
Presidente da Mesa

MAURICIO DA SILVA
MAGALHAES
SEVERINO:10947309713

Digitally signed by MAURICIO
DA SILVA MAGALHAES
SEVERINO:10947309713
Date: 2019.10.02 11:58:22
-03'00'

Mauricio Magalhães
Secretário da Mesa

**ANEXO A – REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII**

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 7014b3a2ade3f0870a46c7e08737a6fa

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 02/10/2019, protocolado sob o nº 1165775 e averbado ao protocolo nº 1165528, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro



3o Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o nº de protocolo 1165775

CUSTAS:
Emolumentos: R\$ 69,59
Distribuidor: R\$ 0,41
Lei 3217/99: R\$ 17,49
Lei 4.664/05: R\$ 4,36
Lei 111/06: R\$ 4,36
Lei 6281/12: R\$ 3,49
ISSQN: R\$ 4,76
Total: R\$ 125,04

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDBR92310-ITZ
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 02/10/2019
MARCOS ANTONIO FERNANDES DA
SILVA:51062410734



Características do documento original

Arquivo: Ata de Assembleia - FII Mauá - i2a
270919 Versão 01.pdf
Páginas: 3
Nomes: 1
Descrição: Ata de Assembléia de Fundo (AGQ)

Assinaturas digitais do documento original



Certificado:
CN=REINALDO GARCIA ADAO:09205226700, OU=AR INFORMBANK,
OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil
- RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 07/02/2019 à 07/02/2020
Data/Hora computador local: 02/10/2019 07:57:55
Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=MAURICIO DA SILVA MAGALHAES SEVERINO:10947309713, OU=AR
INFORMBANK, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita
Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 13/02/2019 à 13/02/2020
Data/Hora computador local: 02/10/2019 07:58:22
Carimbo do tempo: Não

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS – FII

DO FUNDO

1.1. O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FII**, designado neste regulamento como **FUNDO**, é um fundo de investimento imobiliário ("**FII**"), constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento ("**Regulamento**"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 472**") e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

1.2. O **FUNDO** é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 ("**ADMINISTRADORA**"). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA** (www.btgpactual.com).

1.3. Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço (www.btgpactual.com).

1.4. O **FUNDO** é gerido pela **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 04.608.171/0001-59, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 955, 15º andar, CEP 04530-001, contratada para prestar os serviços de gestão da carteira de valores mobiliários ao **FUNDO** ("**GESTORA**").

1.5. Para fins do Código Anbima de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros ("**Código Anbima**"), o **FUNDO** é classificado como "FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa".

1.6. O **FUNDO** é destinado a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("**Público Alvo**").

DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

2.1. O objeto do **FUNDO** é proporcionar aos Cotistas a valorização de suas cotas, por meio (a) da aplicação de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("**CRI**"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação vigente, observadas as condições estabelecidas nos subitens abaixo, e, (b) adicionalmente, nos seguintes ativos: (i) Letras Hipotecárias ("**LH**"); (ii) Letras de Crédito Imobiliário ("**LCI**"); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas ("**LIG**"); e (iv) demais ativos que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável ("**Ativos-Alvo**").

2.2. No caso de investimento, pelo **FUNDO**, de recursos de seu patrimônio em CRI com lastro pulverizado, deverão ser observados, na data de aquisição pelo **FUNDO**, os seguintes critérios de elegibilidade: (i) relativamente à média das carteiras de crédito que compõem o lastro de cada CRI, observado o disposto no item 2.3., abaixo, os CRI de cada série deverão apresentar *loan to value* ("**LTV**") médio de (a) até 80% (oitenta por cento) pulverizado, predominantemente composto de créditos imobiliários de natureza residencial; (b) até 70% (setenta por cento) pulverizado, predominantemente composto de créditos imobiliários de natureza comercial; e (c) até 60% (sessenta por cento) pulverizado, predominantemente composto de créditos de loteamento; e (ii) os créditos pulverizados deverão possuir cobrança realizada por terceiros, que não o próprio cedente ou originador dos respectivos créditos.

2.3. Para fins do disposto neste Regulamento, em especial ao item (i) do item 2.2., acima, o LTV médio será calculado, considerando-se a média ponderada entre o saldo devedor de cada crédito e o valor de avaliação da respectiva garantia dos CRI.

2.4. O **FUNDO** poderá adquirir os Ativos-Alvo e demais ativos vinculados a imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

2.5. As formalidades e demais condições descritas nos itens acima deverão ser observadas pela **GESTORA** e apenas no momento de aquisição de cada Ativo-Alvo.

2.6. Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão da **GESTORA**, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A **O FUNDO** tem como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos advindos dos Ativos-Alvo que vier a adquirir; e (ii) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos-Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar.

2.6.1. Adicionalmente, caberá à **ADMINISTRADORA** a realização da gestão dos ativos imobiliários eventualmente integrantes da carteira do **FUNDO**.

2.7. Excepcionalmente e, sem prejuízo da presente política de investimentos, o **FUNDO** poderá deter imóveis e outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias (inclusive Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC), em decorrência da excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos-Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o **FUNDO**.

2.8. As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em:

- (i) Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com as normas editadas pela CVM, observados os limites fixados na Instrução CVM nº 472; e
- (ii) Derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

2.9. No caso de investimentos em CRI, quando instituído o patrimônio separado na forma da lei, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, o **FUNDO** poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu Patrimônio Líquido por emissor, compreendendo-se como emissor o patrimônio separado em questão, não se aplicando nesta hipótese os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do §6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472.

2.9.1. Caso o **FUNDO** invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o **FUNDO** não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão de empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou aa **GESTORA**, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em assembleia geral quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação específica.

2.9.2. Caso o **FUNDO** invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o **FUNDO** poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de fundos de investimento administrados pela **ADMINISTRADORA**, pela **GESTORA** ou empresa a eles ligada, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em assembleia geral quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação específica na forma permitida na regulamentação específica.

DAS COTAS

3.1. As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

3.1.1. O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

3.1.2. A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

3.1.3. De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

3.1.4. As cotas do **FUNDO** serão admitidas à negociação em mercado de bolsa administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

3.1.5. O titular de cotas do **FUNDO**:

- a) Não poderá exercer qualquer direito real sobre os bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- b) Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos-Alvo e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- c) Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

3.1.6. Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

4.1. O patrimônio do **FUNDO** encontra-se representado por 2.689.999 (duas milhões, seiscentas e oitenta e nove mil, novecentas e noventa e nove) cotas, emitidas no âmbito da 1ª (primeira) emissão de cotas do **FUNDO**.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

5.1. As ofertas, públicas ou privadas, de cotas do **FUNDO** se darão por meio de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas e no boletim de subscrição.

5.1.1. No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas e deverão observar os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3 ou pela instituição responsável pela escrituração das cotas de emissão do **FUNDO**.

5.1.2. Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados tanto às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas do **FUNDO**.

5.1.3. O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

5.1.4. Durante a fase de oferta pública das cotas do **FUNDO**, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do Prospecto de lançamento de cotas do **FUNDO**, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente:

- a) Das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**, e
- b) Dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos em documento aplicável.

5.1.5. O **FUNDO** poderá realizar oferta pública de emissão de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou ainda, da dispensa automática do registro.

5.1.6. As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados "*pro rata temporis*", a partir da data de sua integralização.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

6.1. Por proposta da **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação da **GESTORA**, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão realizada nos termos do item 5.1., acima, a critério da **ADMINISTRADORA**, no montante de até R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), sem a necessidade de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nem de alteração do presente Regulamento e, quando aplicável, depois de obtida a autorização da CVM, assegurado aos cotistas o direito de preferência para a subscrição de novas cotas. A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- (i) Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias;
- (ii) Para o exercício do direito de preferência, serão observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3;

- (iii) Na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros;
- (iv) As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;
- (v) As cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis ou direitos reais sobre eles, observado o previsto na Instrução CVM nº 472, o objeto e a política de investimentos do **FUNDO**;
- (vi) É admitido que, nas novas emissões, uma parcela da nova emissão poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03.

6.1.1. A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472, e aprovado pela Assembleia Geral de cotistas, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição e deverão observar os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3 ou pela instituição responsável pela escrituração das cotas de emissão do **FUNDO**.

6.1.2. No caso de nova emissão com integralização em bens e direitos não será observado o direito de preferência descrito no inciso (ii) acima.

6.1.3. Na hipótese de emissão de novas cotas, o preço de emissão (Valor Unitário de Emissão) das Cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado, incluindo a Taxa de Distribuição Primária, se houver, tendo-se em vista (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo) (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das Cotas da mesma classe já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Nesse caso, caberá à **GESTORA** a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima.

6.1.4. No âmbito da 2ª emissão de cotas do Fundo, os cotistas não terão qualquer direito de preferência na aquisição das referidas novas cotas.

TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA

7.1. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas nos mercados primário ou secundário observada a Taxa de Distribuição, conforme o caso.

7.1.1. Será entendida como Taxa de Distribuição Primária a taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto de Ofertas, a qual poderá ser cobrada dos subscritores das Cotas no momento da subscrição

primária de Cotas e será equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas, correspondente ao quociente entre (a) o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Cotas, que pode incluir, entre outros, (i) comissão de coordenação; (ii) comissão de distribuição; (iii) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta; (iv) taxa de registro da Oferta na CVM, se houver; (v) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, se houver; (vi) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da respectiva Oferta das Cotas, se houver; (vii) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente; (viii) outros custos relacionados à respectiva Oferta de Cotas, e (b) o montante a ser definido considerando as condições de volume de cada nova emissão das Cotas.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

8.1. A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social e deliberará sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO**.

8.1.1. O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 13º (décimo terceiro) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído será pago em até 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto de cada ano, podendo referido saldo ser utilizado pela **ADMINISTRADORA** para reinvestimento em Ativos, em Outros Ativos ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionada neste Regulamento, com base em recomendação apresentada pela **GESTORA** e desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

8.1.1.1. Para os fins deste Regulamento, consideram-se "Dias Úteis" quaisquer dias exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, na Cidade de São Paulo ou no Estado de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

8.1.2. Para arcar com as despesas extraordinárias do **FUNDO**, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos do **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

8.1.3. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

8.1.4. O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

8.1.5. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 8.1.1 acima os titulares de Cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações no 08º (oitavo) Dia Útil do mês do respectivo pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

DA ADMINISTRAÇÃO

9.1. A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para administrar o patrimônio do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis, sem prejuízo da contratação da **GESTORA** para fins de gestão da carteira do **FUNDO**.

9.1.1. Os poderes constantes deste item são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos cotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas do **FUNDO** no mercado secundário.

9.1.2. A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

9.1.3. A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993 ("Lei nº 8.668/93"), a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos pelo **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

9.2. Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, em nome do **FUNDO**:

- (i) Distribuição de cotas;
- (ii) Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, a **GESTORA** do **FUNDO**, caso contratado, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- (iii) Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a exploração do direito de superfície, monitorar e

- acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- (iv) Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

9.3. A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- (i) Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- (iii) Escrituração de cotas;
- (iv) Custódia de ativos financeiros;
- (v) Auditoria independente; e
- (vi) Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

9.3.1. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

9.3.2. Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO** só são obrigatórios caso o fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

10.1. Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

- (i) Selecionar os bens e direitos e compor o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento (observadas as atribuições da **GESTORA**);
- (ii) Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos Ativos-Alvo e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos representantes de cotistas e da **GESTORA**;
- (iii) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;
- (iv) Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

- (v) Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- (vi) Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- (vii) No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (ii) acima até o término do procedimento.
- (viii) Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472 e neste Regulamento;
- (ix) Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- (x) Observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral; e
- (xi) Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros.

10.1.1. O **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

10.1.2. Não obstante o acima definido, a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** acompanharão todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da política de investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, a **GESTORA**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto.

10.2. Sem prejuízo das demais obrigações previstas no Regulamento, na legislação e regulamentação aplicável, a **GESTORA** realizará a gestão profissional da carteira do **FUNDO**, cabendo-lhe:

- i) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, Ativos-Alvo (conforme definido no Regulamento) existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a Política de Investimento (conforme definido no Regulamento”, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- ii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**, diretamente ou por meio de procuração outorgada pelo Administrador para esse fim, conforme o caso;
- iii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos-Alvo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros;

- iv) monitorar o desempenho do FUNDO, na forma de valorização das cotas, e a evolução do valor do patrimônio do FUNDO;
- v) sugerir ao ADMINISTRADOR modificações no Regulamento;
- vi) monitorar investimentos realizados pelo FUNDO;
- vii) conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos-Alvo e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;
- viii) elaborar relatórios de investimento realizados pelo FUNDO em Ativos-Alvo, conforme e caso previstos neste Contrato;
- ix) quando entender necessário, solicitar ao ADMINISTRADOR que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas ou de outras matérias pertinentes ao interesse dos cotistas e do FUNDO;
e
- x) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos-Alvo e/ou de outros ativos detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA.

DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA

11.1. É vedado à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA**, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do **FUNDO**:

- (i) Receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- (iii) Contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- (v) Aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- (vi) Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- (vii) Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;

- (ix) Sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e a **GESTORA**, e/ou entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
- (x) Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- (xi) Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472;
- (xii) Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii) Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;
- (xiv) Praticar qualquer ato de liberalidade.

11.1.1. A vedação prevista no inciso (x) acima não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

11.1.2. O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

11.1.3. As disposições previstas no inciso (ix) acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**.

11.2. A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei no 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários:

- a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**;
- c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

12.1. A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração correspondente a 0,95% (noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o valor de mercado do **FUNDO**, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado ("Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do **FUNDO**, pela variação positiva do Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV").

12.1.1. Compõem a Taxa de Administração (i) o valor equivalente a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, incluído na remuneração da **ADMINISTRADORA**, mas a ser pago à **GESTORA**; e (ii) e o saldo restante a remuneração devida à **ADMINISTRADORA**, incluindo, mas não se limitando a, escrituração das cotas do **FUNDO**, incluído na remuneração da **ADMINISTRADORA** e podendo ser pago a terceiros parcela da Taxa Administração.

12.1.2. Caso as Cotas de emissão do **FUNDO** estejam registradas para negociação na B3, será também devido um valor variável de até 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, calculado sobre a mesma base da Taxa de Administração, conforme o item 12.1 acima, sujeito, contudo, a um mínimo de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, na forma prevista neste Regulamento.

12.1.3. A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

12.2. Adicionalmente, a **GESTORA** fará jus à taxa de performance correspondente a 20% (vinte por cento) do que exceder a 100% (cem por cento) da variação da taxa média diária de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), a qual será provisionada e apurada mensalmente, e paga semestralmente, nos meses de dezembro e junho, até o dia 15 do mês, diretamente pelo Fundo à Gestora, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de Cotas ("Taxa de Performance"). O provisionamento da Taxa de Performance será realizado conforme fórmula abaixo:

$$TP_n = [PLC_n - PLB_n] \times 20\%$$

Onde:

TPn = Taxa de Performance, provisionada mensalmente.

n = mês de competência.

PLCn = patrimônio líquido contábil mensal do Fundo de m-1 (mês anterior ao da apuração da Taxa de Performance) somado aos rendimentos a distribuir apurados do mesmo período, vide fórmula abaixo:

$$PLC_n = (PL \text{ contábil} + \text{rendimentos a distribuir})$$

PLBn = Patrimônio Líquido Benchmark mensal do Fundo calculado de acordo com a expressão abaixo:

$$PLB_n = PLB_{n-1} \times (1 + benchmark)^{\frac{1}{252}}$$

Onde:

PLBn-1 = Para a primeira emissão de cotas, PLBn-1 será o Valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta primária de Cotas.

Benchmark Diário = 100% (cem por cento) da variação da Taxa DI.

Observações:

Após a apuração da Taxa de Performance, o PLBn-1 do próximo período de apuração deverá ser igual ao PLCn após o pagamento da Taxa de Performance.

Caso ocorra nova emissão de cotas, o PLBn deverá ser acrescido das integralizações realizadas, líquidas das despesas da oferta da respectiva nova emissão. Do mesmo modo, havendo eventual amortização de cotas, o PLBn deverá ser deduzido do valor amortizado.

Caso a provisão da Taxa de Performance no semestre seja um valor negativo, esta será considerada nula para este semestre.

12.3. A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

13.1. A **ADMINISTRADORA** será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

13.1.1. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

- a) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia; e
- b) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

13.1.2. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a assembleia de que trata a alínea "a" do subitem 13.1.1., no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

13.1.3. No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de nova **ADMINISTRADORA** e a liquidação ou não do **FUNDO**.

13.1.4. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida na alínea "b" do subitem 13.1.1., acima.

13.1.5. Aplica-se o disposto na alínea "b" do subitem 13.1.1., acima, mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger nova **ADMINISTRADORA** para processar a liquidação do **FUNDO**.

13.1.6. Se a assembleia de cotistas não eleger nova **ADMINISTRADORA** no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

13.1.7. Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger nova **ADMINISTRADORA**, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

13.1.8. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

13.1.9. A Assembleia Geral que destituir a **ADMINISTRADORA** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

13.2. Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

14.1. A **ADMINISTRADORA** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM nº 472.

14.2. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

14.2.1. O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

14.3. Compete ao cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

14.4. O correio eletrônico, ou qualquer outra forma de comunicação admitida nos termos da regulamentação aplicável, igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

15.1. Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- (i) Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- (ii) Alteração do regulamento;
- (iii) Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA**;
- (iv) Emissão de novas cotas, salvo caso este Regulamento venha a conter previsão sobre a aprovação de emissão de cotas do **FUNDO** pela **ADMINISTRADORA**, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472;
- (v) Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- (vi) Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- (vii) Definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;

- (viii) Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;
- (ix) Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- (x) Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472; e
- (xii) Alteração da Taxa de Administração da **ADMINISTRADORA**.

15.1.1. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso “i” acima deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

15.1.2. A Assembleia Geral referida no parágrafo primeiro somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

15.1.3. A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

15.1.4. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

15.2. Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos:

- (i) No mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- (ii) No mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

15.2.1. A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

15.2.2. A convocação por iniciativa dos cotistas ou dos representantes de cotistas será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário.

15.3. A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- (i) Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- (ii) A convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e
- (iii) O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

15.3.1. A assembleia geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

15.3.2. A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- a) Em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;
- b) No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- c) Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

15.3.3. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

15.3.4. O pedido de que trata o subitem 15.3.3., acima, deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

15.3.5. Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e dos quoruns previstos neste Regulamento, serão considerado pela **ADMINISTRADORA** os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

15.4. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

15.5. Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples

entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Geral ("Maioria Simples").

15.5.1. Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de cotas do **FUNDO**; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e a **GESTORA** e/ou entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor; e (vii) alteração da taxa de administração, observada a previsão de mudança desde já estabelecida no item 12.1. deste Regulamento, em atenção ao artigo 36 da Instrução CVM nº 472.

15.5.2. Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

15.6. Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia.

15.7. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

15.8. A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos cotistas, pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

15.8.1. O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os cotistas.

15.8.2. É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM nº 472 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista

signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

15.8.3. A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

15.8.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

15.9. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias quando se tratar de AGO e 15 (quinze) dias quando se tratar de AGE, desde que observadas as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472.

15.9.1. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

15.10. Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- a) sua **ADMINISTRADORA** ou seu **GESTORA**;
- b) os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**;
- c) empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou aa **GESTORA**, seus sócios, diretores e funcionários;
- d) os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- e) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- f) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

15.10.1. A verificação do inciso IV do §2º acima cabe exclusivamente ao cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

15.10.2. Não se aplica a vedação prevista no §2º acima quando:

- a) os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI;
- b) houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou

- c) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei 6.404/76, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

16.1. O **FUNDO** poderá ter até 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de 1 (um) ano, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

- (i) Ser cotista do **FUNDO**;
- (ii) Não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) Não ser **ADMINISTRADORA** ou **GESTORA** de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- (vi) Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

16.1.1. Compete ao **representante** de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

16.1.2. A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

- a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

16.1.3. A função de representante dos cotistas é indelegável.

16.1.4. Sempre que a assembleia geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- a) Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472; e
- b) Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472.

16.2. Compete ao representante dos cotistas:

- (i) Fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) Emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM nº 472 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;
- (iii) Denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;
- (iv) Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;
- (v) Examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) Elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - b) indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de cotistas;
 - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;
- (vii) Exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e
- (viii) Fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472.

16.2.1. A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso “vi” do item 16.2., acima.

16.2.2. Os representantes de cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

16.2.3. Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI deste dispositivo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM nº 472.

16.3. Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

16.3.1. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

16.4. Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472.

16.5. Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

17.1. O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

17.2. As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

17.2.1. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

17.2.2. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

17.3. O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

18.1. No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

18.2. Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

18.2.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

18.3. Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- (i) O termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso.
- (ii) A demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.
- (iii) O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

18.4. O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

18.5. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

18.6. Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

DOS RISCOS

19.1. O objetivo e a Política de Investimento do **FUNDO** não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no **FUNDO**, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no **FUNDO**.

A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos ou dos Ativos Financeiros que compõem a Carteira em decorrência dos encargos do **FUNDO**, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a Carteira.

As aplicações realizadas no FUNDO não contam com a garantia da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do **FUNDO**, depreciação dos ativos integrantes da Carteira, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do **FUNDO** ou resgate de cotas com valor reduzido, sendo a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte, respectivamente.

O **FUNDO** e seus Cotistas estão sujeitos, principalmente, aos seguintes riscos:

a) Riscos de Mercado

Os valores dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira são suscetíveis às oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado, bem como das taxas de juros e dos resultados de seus emissores. Nos casos em que houver queda do valor destes ativos, o Patrimônio Líquido do **FUNDO** poderá ser afetado negativamente.

Adicionalmente, a Carteira do **FUNDO** poderá vir a ter Ativos ou Ativos Financeiros com baixa ou nenhuma liquidez, hipótese na qual o impacto dos riscos de mercado em relação a tais ativos pode não ser capturada pelos mecanismos convencionalmente utilizados para fins de precificação dos ativos integrantes da Carteira do **FUNDO**, estando tais ativos sujeitos a movimentações pontuais atípicas e imprevisíveis que podem impactar negativamente o preço dos ativos na Carteira do **FUNDO**.

b) Fatores Macroeconômicos Relevantes

O **FUNDO** está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a

ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, as quais poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devida pelo FUNDO ou por qualquer pessoa, incluindo a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

c) Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado

Considerando que o **FUNDO** é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de cotas, salvo na hipótese de liquidação do **FUNDO**. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no **FUNDO**, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das cotas.

d) Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os fundos de investimento imobiliário são constituídos, por determinação legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do **FUNDO** e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos e/ou Ativos Financeiros integrantes da Carteira do **FUNDO**. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos e/ou os Ativos Financeiros recebidos quando da liquidação do **FUNDO**.

e) Riscos do Uso de Derivativos

Os Ativos e/ou os Ativos Financeiros a serem adquiridos pelo **FUNDO** são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. O **FUNDO** tem a possibilidade de utilizar instrumentos derivativos para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, mas a contratação, pelo **FUNDO**, dos referidos instrumentos de derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do **FUNDO**, da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das cotas do **FUNDO**. Ainda que exclusivamente para fins de proteção patrimonial e com exposição máxima limitada ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo, a contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o **FUNDO** e para os Cotistas.

f) Risco do Investimento nos Ativos Financeiros

O **FUNDO** poderá investir nos Ativos Financeiros que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do **FUNDO**. Adicionalmente, pode não ser possível para a **ADMINISTRADORA** identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos pelo **FUNDO**, que poderão gerar perdas para o **FUNDO**, sendo que, nestas hipóteses, a **ADMINISTRADORA** e/ou **GESTORA** não responderão pelas eventuais consequências.

Adicionalmente, determinados ativos do FUNDO podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, a **ADMINISTRADORA** poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos e/ou Ativos Financeiros pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o FUNDO poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar o Patrimônio Líquido do FUNDO.

g) Riscos de Concentração da Carteira

Caso o FUNDO invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no FUNDO terá íntima relação com a concentração da Carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o FUNDO sofrer perda patrimonial.

Os riscos de concentração da Carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

h) Riscos do Prazo

Os Ativos objeto de investimento pelo **FUNDO** são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do FUNDO é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos e/ou Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo FUNDO têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos e dos Ativos Financeiros do FUNDO, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido pela quantidade de cotas emitidas até então.

Assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos e/ou Ativos Financeiros não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do Prazo de Duração do FUNDO, as cotas de emissão do FUNDO poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

i) Risco de Crédito

Consiste no risco de os devedores dos Ativos e dos Ativos Financeiros e/ou das contrapartes das transações do FUNDO não cumprirem suas obrigações de pagamento (principal e juros) e/ou de liquidação das operações contratadas. Ocorrendo tais hipóteses, o Patrimônio Líquido poderá ser afetado negativamente.

Considerando que o FUNDO investirá preponderantemente em CRI com risco corporativo, em que o risco de crédito está vinculado a um ou a poucos devedores, ou com risco pulverizado, em que o risco de crédito poderá estar pulverizado entre uma grande quantidade de devedores, a performance dos respectivos CRI dependerá da capacidade de tais devedores em realizar o pagamento das respectivas obrigações, sendo que, em caso de inadimplemento por parte de tais devedores, o FUNDO poderá vir a sofrer prejuízos financeiros, que, consequentemente, poderão impactar negativamente a rentabilidade das cotas de emissão do FUNDO.

j) Risco Relacionado às Garantias Atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução ou excussão das garantias vinculadas à respectiva emissão e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da Carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do FUNDO ser afetada. Em um eventual processo de execução ou excussão das garantias vinculadas aos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, avaliadores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo FUNDO, na qualidade de titular dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ser suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no FUNDO.

k) Risco Inerente à Titularidade de Imóveis em Razão da Execução de Garantias

Caso o FUNDO venha a deter imóveis em decorrência de eventual processo de execução ou excussão das garantias dos Ativos, o FUNDO e os Cotistas estarão sujeitos aos fatores de risco tradicionalmente atrelados à titularidade de bens imobiliários, em razão de sua localização, destinação, uso e estrutura, incluindo, mas não se limitando: Risco de Desapropriação; Risco de Sinistro e de Inexistência ou Insuficiência de Seguro; Risco de Outras Restrições de Utilização de Imóvel pelo Poder Público; Risco de Contingências Ambientais; e Risco de Desastres Naturais e Sinistro, o que poderá comprometer os rendimentos do Fundo.

l) Cobrança dos Ativos e dos Ativos Financeiros, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do FUNDO, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido. O FUNDO somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu Patrimônio Líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos e dos Ativos Financeiros, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao FUNDO, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela **ADMINISTRADORA** antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o FUNDO venha a ser eventualmente condenado. A

ADMINISTRADORA, a **GESTORA** e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo FUNDO e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do FUNDO, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, o FUNDO poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

m) Risco de Desenquadramento

Na hipótese de ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar aa **ADMINISTRADORA**, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do FUNDO, ou de ambas; (ii) incorporação a outro FUNDO, ou (iii) liquidação do FUNDO.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do FUNDO. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos e dos Ativos Financeiros do FUNDO será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas cotas do FUNDO.

n) Risco de não Concretização da Oferta das Cotas da 1ª Emissão (e de Eventuais Novas Ofertas de Cotas Subsequentes) e de Cancelamento das Ordens de Subscrição Condicionadas e do Investimento por Pessoas Vinculadas

No âmbito da 1ª (primeira) emissão de cotas do FUNDO (e de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes), existe a possibilidade de liquidação do FUNDO caso não seja subscrito o montante de cotas equivalente ao patrimônio mínimo inicial (sendo que, no caso de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes, a possibilidade é de o FUNDO ter um patrimônio menor do que o esperado em cada oferta).

Assim, caso o patrimônio mínimo inicial não seja atingido (ou o volume mínimo de cada oferta de cotas subsequente), a **ADMINISTRADORA** irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas cotas, (i) o valor estabelecido nos documentos da respectiva oferta, e (ii) a eventual Taxa de Distribuição Primária paga pelo respectivo investidor sem qualquer remuneração/acréscimo, sendo que, na 1ª emissão, o FUNDO será liquidado. Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de o FUNDO não conseguir investir os recursos captados no âmbito da respectiva oferta pública de distribuição de cotas em Ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do FUNDO, os investidores que tenham adquirido cotas no âmbito de cada oferta do FUNDO poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo investidor.

Por fim, o efetivo recebimento dos recursos pelos investidores que tenham suas respectivas ordens de subscrição canceladas, em quaisquer das hipóteses previstas nos documentos da oferta das cotas está sujeito ao efetivo recebimento, pelo FUNDO, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos Ativos e dos Ativos Financeiros adquiridos pelo FUNDO com os recursos decorrentes da subscrição das respectivas cotas, de modo que qualquer hipótese de inadimplência em relação a tais ativos poderá prejudicar o recebimento, pelos investidores, dos valores a que fazem jus em razão do cancelamento de suas ordens de subscrição.

A ocorrência da devolução dos recursos aos investidores, não há como garantir que eles conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela esperada com o investimento nas cotas do FUNDO.

o) Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos de Oferta das Cotas

Os prospectos, conforme aplicável, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca do FUNDO, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo FUNDO, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do FUNDO, que envolvem riscos e incertezas.

Ainda a este respeito, cumpre destacar que a rentabilidade das cotas de emissão do **FUNDO** é projetada para um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira.

As perspectivas acerca do desempenho futuro do FUNDO, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo FUNDO, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica não conferem garantia de que o desempenho futuro do FUNDO seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos prospectos, conforme aplicável.

p) O Fundo Poderá Realizar a Emissão de Novas Cotas, o que Poderá Resultar em uma Diluição da Participação do Cotista ou Redução da Rentabilidade

O FUNDO poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, uma vez que o Regulamento do FUNDO não concede aos atuais Cotistas o direito de preferência na subscrição de cotas. Adicionalmente, a rentabilidade do FUNDO pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas cotas não estiverem investidos nos termos da Política de Investimento.

q) Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais assembleias gerais de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do FUNDO.

r) Risco de Governança

Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) a **ADMINISTRADORA** ou a **GESTORA**; (ii) os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**; (iii) empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou aa **GESTORA**, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do FUNDO; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos "i" a "iv", caso estas decidam adquirir cotas.

s) Risco Jurídico e Regulatório

As eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou leis aplicáveis ao FUNDO e/ou aos Cotistas, tanto pela CVM quanto por reguladores específicos a cada segmento de investidores (Previc, Susep, Ministério da Seguridade Social, dentre outros), incluindo, mas não se limitando, àquelas referentes a tributos e às regras e condições de investimento, podem causar um efeito adverso relevante ao FUNDO e/ou aos Fundos Investidos, como, por exemplo, eventual impacto no preço dos Ativos ou dos Ativos Financeiros e/ou na performance das posições financeiras adquiridas pelo FUNDO, bem como a necessidade do FUNDO se desfazer de ativos que de outra forma permaneceriam em sua Carteira.

t) Risco Tributário

A Lei nº 9.779/1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos aos seus cotistas, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano.

Nos termos da mesma lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à

tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo FUNDO em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do IR Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do FUNDO, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo FUNDO quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/1999, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo FUNDO ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das cotas do FUNDO; (ii) as respectivas cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO; (iii) o FUNDO possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo FUNDO em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos Cotistas, ainda que a apuração de resultados pelo FUNDO tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o FUNDO ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

u) Riscos Relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LIG

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do Imposto de Renda.

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG, poderão afetar negativamente a rentabilidade do FUNDO.

v) Risco de Potencial Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o FUNDO e a **ADMINISTRADORA**, entre o FUNDO e a **GESTORA**, entre o FUNDO e os COTISTAS detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do FUNDO e entre o FUNDO e o Representante de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do FUNDO, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro da **ADMINISTRADORA**: (i) a **GESTORA**, para prestação dos serviços de gestão do FUNDO e (ii) o coordenador líder e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de cotas do FUNDO. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao FUNDO e aos Cotistas.

w) Liquidez Reduzida das Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo cotista em caso de negociação das cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

x) Risco Relativo à Concentração e Pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista ou grupo de Cotistas venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal Cotista ou grupo a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista ou grupo majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do FUNDO e/ou dos Cotistas minoritários, observado o plano de oferta previsto no Prospecto de cada emissão do FUNDO, conforme o caso.

y) Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no FUNDO expõe o investidor aos riscos a que o FUNDO está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do FUNDO, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos e/ou aos Ativos Financeiros, mudanças impostas a esses Ativos e/ou Ativos Financeiros, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora a **ADMINISTRADORA** mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do FUNDO, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o FUNDO e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

z) Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital

Durante a vigência do FUNDO, existe o risco de o FUNDO vir a ter Patrimônio Líquido negativo e qualquer fato que leve o FUNDO a incorrer em Patrimônio Líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no FUNDO, na forma prevista na Regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o FUNDO passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

aa) Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Apesar de as companhias securitizadoras emissoras dos CRI normalmente instituírem regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados, por meio de termos de securitização, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia

securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo Ativo integrante do patrimônio do FUNDO.

bb) Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da Carteira do **FUNDO** em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela **GESTORA** de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a **GESTORA** poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade buscada pelo **FUNDO**, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do **FUNDO** e a rentabilidade das cotas do **FUNDO**, não sendo devida pelo **FUNDO**, pela **ADMINISTRADORA** ou pela **GESTORA**, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

cc) Risco Relativo à Inexistência de Ativos e/ou de Ativos Financeiros que se Enquadrem na Política de Investimento

O **FUNDO** poderá não dispor de ofertas de Ativos e/ou de Ativos Financeiros suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da **GESTORA**, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, e, caso o **FUNDO** não realize o investimento em Ativos, as cotas poderão ser amortizadas. A ausência de Ativos e/ou de Ativos Financeiros para aquisição pelo **FUNDO** poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos e/ou de Ativos Financeiros a fim de propiciar a rentabilidade alvo das cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério da **GESTORA**.

dd) Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição

O preço de aquisição dos Ativos a serem adquiridos pelo **FUNDO** poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, observadas as condições de mercado. No entanto, não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado ativo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais a **GESTORA** possa determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição. Neste caso, a **GESTORA** deverá utilizar-se do critério que julgar mais adequado ao caso em questão.

ee) Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pela GESTORA

No âmbito da primeira emissão das cotas do **FUNDO**, o estudo de viabilidade foi elaborado pela **GESTORA**, e, nas eventuais novas emissões de cotas do **FUNDO** o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela **GESTORA**, que é empresa do grupo da **ADMINISTRADORA**, existindo, portanto, risco de potencial conflito de interesses. O estudo de viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor.

ff) Risco da Justiça Brasileira

O **FUNDO** poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos imóveis e ativos imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o **FUNDO** obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos e/ou Ativos Financeiros e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do **FUNDO**, na rentabilidade dos cotistas e no valor de negociação das cotas.

gg) Risco Relativo à não Substituição da ADMINISTRADORA ou da GESTORA

Durante a vigência do **FUNDO**, a **GESTORA** poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou a **ADMINISTRADORA** poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos neste Regulamento e na Instrução CVM nº 472. Caso tal substituição não aconteça, o **FUNDO** será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao **FUNDO** e aos Cotistas.

hh) Risco Operacional

Os Ativos objeto de investimento pelo **FUNDO** serão administrados pela **ADMINISTRADORA** e geridos pela **GESTORA**, portanto os resultados do **FUNDO** dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, os recursos provenientes dos Ativos e dos Ativos Financeiros serão recebidos em conta corrente autorizada do **FUNDO**. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial da instituição financeira na qual é mantida a referida conta corrente, os recursos provenientes dos Ativos e dos Ativos Financeiros lá depositados poderão ser bloqueados, podendo somente ser recuperados pelo **FUNDO** por via judicial e, eventualmente, poderão não ser recuperados, causando prejuízos ao **FUNDO** e aos Cotistas.

ii) Classe Única de Cotas

O **FUNDO** possui classe única de cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas. O patrimônio do **FUNDO** não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

jj) O Investimento nas Cotas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas Poderá Promover a Redução da Liquidez no Mercado Secundário

A participação na oferta de investidores que sejam pessoas vinculadas pode ter um efeito adverso na liquidez das cotas no mercado secundário, uma vez que as pessoas vinculadas poderão optar por manter as suas cotas fora de circulação. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** não têm como garantir que o investimento nas cotas por pessoas vinculadas não ocorrerá ou que as referidas pessoas vinculadas não optarão por manter suas cotas fora de circulação.

kk) Valor de Mercado das Cotas

As cotas de emissão do **FUNDO** serão admitidas a negociação em mercado de bolsa administrado pela B3. O preço de negociação das cotas depende do valor pelo qual os investidores estão dispostos a vender e comprar as cotas de emissão do **FUNDO**, que pode levar em consideração elementos decisões que são alheios ao controle da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**. Adicionalmente, o preço de negociação pode não guardar qualquer vínculo com a forma de precificação dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira do **FUNDO**, cujo procedimento de cálculo será realizado de acordo com o manual de precificação adotado pelo **CUSTODIANTE**.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o FUNDO e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

20.1. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 27 de setembro de 2019.

ANA CRISTINA FERREIRA
DA COSTA:04293386785

Digitally signed by ANA CRISTINA
FERREIRA DA COSTA:04293386785
Date: 2019.10.02 11:57:13 -03'00'

DIANA FALCAO

CAZES:09826047775

Digitally signed by DIANA
FALCAO CAZES:09826047775
Date: 2019.10.02 11:57:25 -03'00'

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, na qualidade de administradora do FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FII**

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 7cac9b974f1908f5d1f86172ea829725

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 02/10/2019, protocolado sob o nº 1165776 e averbado ao protocolo nº 1165775, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro



3o Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o nº de protocolo 1165776

CUSTAS:
Emolumentos: R\$ 118,23
Distribuidor: R\$ 0,41
Lei 3217/99: R\$ 26,90
Lei 4.664/05: R\$ 6,71
Lei 111/06: R\$ 6,71
Lei 6281/12: R\$ 5,37
ISSQN: R\$ 7,32
Total: R\$ 192,23

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDBR92311-IUA
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 02/10/2019
MARCOS ANTONIO FERNANDES DA
SILVA:51062410734



Características do documento original

Arquivo: Regulamento FII Mauá - i2a - 240919
Versão 12 RFG02102019C final
Limpa.pdf
Páginas: 37
Nomes: 1
Descrição: Regulamento

Assinaturas digitais do documento original



Certificado:
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785, OU=AR
INFORMBANK, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita
Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 13/02/2019 à 13/02/2020
Data/Hora computador local: 02/10/2019 07:57:13
Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=DIANA FALCAO CAZES:09826047775, OU=AR INFORMBANK,
OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil
- RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 13/02/2019 à 13/02/2020
Data/Hora computador local: 02/10/2019 07:57:25
Carimbo do tempo: Não

ANEXO VI

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Estudo de Viabilidade

Oferta Pública de Distribuição Secundária e Primária de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários – FII

Objetivo

O presente Estudo de Viabilidade foi elaborado pela Mauá Capital Real Estate Ltda. (“Gestor”) com o objetivo de analisar a viabilidade econômico-financeira referente às ofertas públicas de distribuição primária e secundária de cotas de emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários – FII (“Fundo”).

Para realização desse estudo, o Gestor utilizou premissas dos dados econômico-financeiros a respeito de eventos futuros relacionados ao mercado imobiliário e de capitais, com base nas expectativas de mercado e em dados históricos. Sendo assim, esse estudo não deve ser entendido como uma promessa ou garantia de rentabilidade do Fundo. O Gestor não pode ser responsabilizado por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do veículo ora apresentado.

Características Gerais da Oferta

Até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), considerando (i) oferta secundária de R\$ 268.999.900,00 (duzentos e sessenta e oito milhões novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais) e (ii) oferta primária de R\$ 231.000.100,00 (duzentos e trinta e um milhões e cem reais) com a possibilidade de acréscimo de R\$ 46.200.000,00 (quarenta e seis milhões e duzentos mil reais) por conta da eventual distribuição das Cotas adicionais. No âmbito da oferta primária, será admitida a colocação parcial, com o montante mínimo de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).

Premissas do Estudo de Viabilidade

Velocidade de Alocação – Oferta Primária

A premissa de velocidade de alocação é considerada apenas para os recursos captados na oferta primária de Cotas. Após o encerramento dessa oferta, no montante de R\$ 231.000.100,00 (duzentos e trinta e um milhões e cem reais), o Fundo apresentará uma alocação em Ativos Alvo (CRI) de 57% do patrimônio líquido. Com a premissa utilizada de uma alocação mensal de 15% dos recursos captados, a expectativa é que os



valores provenientes da oferta primária estejam 100% alocados 7 meses após o encerramento da oferta e, consequentemente, o Fundo que iniciou com 57% do seu Patrimônio Líquido alocado, terá 96% de alocação em Ativos Alvo (CRI) 7 meses após esse mesmo período, conforme fluxo projetado no Anexo I. A alocação em Ativos Alvo (Certificados de Recebíveis Imobiliários) é baseada em operações que o Gestor possui um estágio avançado de negociação. O Gestor acredita que as alocações dos recursos captados na oferta primária serão realizadas, na média, a CDI +3.0% a.a.

O Fundo já detém grande parte do seu patrimônio líquido alocado em Ativos Alvo (CRI), conforme pode-se verificar na tabela abaixo:

Ativos Atuais do Fundo

Ativo	Volume (R\$ M)	PMT	Risco	Indexador	Taxa a.a.
A	53,8	Mensal	Corporativo	IPCA	7,00%
B	50,5	Mensal	Corporativo	IPCA	7,00%
C	17,1	Mensal	Pulverizado	IPCA	7,50%
D	19,9	Mensal	Pulverizado	IPCA	7,00%
E	23,8	Mensal	Pulverizado	IPCA	7,30%
G	19,0	Mensal	Pulverizado	IPCA	7,25%
H	25,0	Mensal	Pulverizado	IPCA	7,00%
I	22,6	Mensal	Pulverizado	IPCA	7,00%
J	23,8	Mensal	Pulverizado	IPCA	7,10%

Além dos investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários, o Gestor estima que aplicará o caixa excedente do Fundo em cotas de outros fundos de investimentos com rentabilidade bruta aproximada de 100% da Taxa DI (Fundos de Renda Fixa ou Fundos Referenciados ao CDI), LCIs com rentabilidade próxima a 90% da Taxa DI e títulos do Governo Federal com rentabilidade bruta aproximada de 100% da taxa SELIC.

Velocidade de Reinvestimento

Essa premissa considera a velocidade com que os valores recebidos mensalmente, oriundos das amortizações dos Ativos Alvo do Fundo (CRI), serão reinvestidos. A premissa considera que, sempre que esse valor atingir o montante correspondente a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), novos investimentos em Ativos Alvo serão realizados.

[Handwritten signature]

Receita dos Ativos do Fundo

A simulação referente à distribuição de rendimento apresentada nesse estudo, considera dois tipos de receita gerada pelos ativos que compõem a carteira do Fundo, quais sejam: (i) Receita com Certificado de Recebíveis Imobiliários (“Ativos Alvo”) (ii) Receita com as aplicações financeiras do “Caixa” do Fundo.

Para a simulação da receita com Certificado de Recebíveis Imobiliários, foi considerada a taxa de juros de cada ativo que já compõe a carteira do Fundo e a taxa dos ativos nos quais o Fundo realizará investimento com os recursos oriundos da oferta primária de cotas. Além disso, todas as premissas financeiras com relação a expectativa de inflação e Taxa Selic encontram-se na tabela “Premissas financeiras”, utilizando como base o relatório Focus do Banco Central do Brasil divulgado no mês de Setembro de 2019.

Premissas Financeiras

Indexador	Ano 1	Ano 2	Ano 3
Inflação	3,79% a.a	3,75% a.a	3,50% a.a
Taxa Selic	5,00% a.a	6,50% a.a	7,00% a.a

Pelo viés de tributação, o Fundo se beneficiará dos dispositivos da legislação vigente que determinam que não estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda (“IR”) os rendimentos auferidos em decorrência da aplicação nos seguintes Ativos: (i) Letras Hipotecárias; (ii) CRI; e (iii) Letras de Créditos Imobiliários. Caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com a mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Para o presente estudo, foi considerada a alíquota de 15,00% nas aplicações do “Caixa” do Fundo realizadas em fundos de renda fixa ou fundos referenciados à Taxa DI.

Despesas do Fundo

- Taxa de administração: 0,20% (vinte centésimo por cento) ao ano sobre a base de cálculo da taxa de administração, conforme abaixo esclarecida, a ser pago ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$30.000,00 (trinta mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de início de funcionamento do Fundo.

A base de cálculo da taxa de administração corresponde: i) ao valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou ii) ao valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês imediatamente anterior ao mês do pagamento da remuneração, caso as

cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem volume.

- Taxa de Gestão: 0,80% (oitenta centésimo por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo de acordo com os termos estabelecidos no Contrato de Gestão, a ser pago ao Gestor.

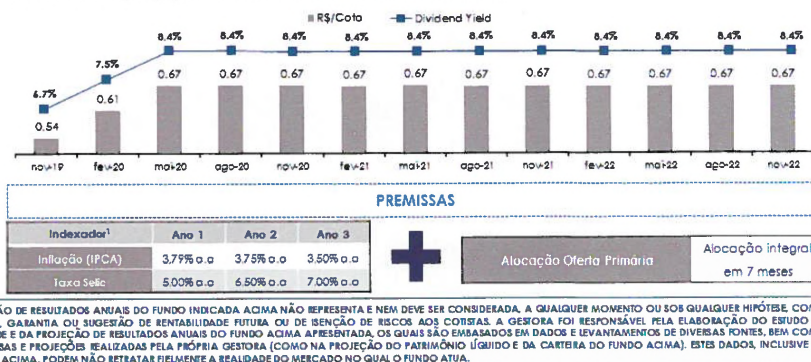
- Taxa de Performance: O Gestor, a título de participação nos resultados do Fundo, receberá uma Taxa de Performance correspondente a 20% (vinte por cento) sobre o que exceder a variação de 100% do CDI, a qual será provisionada diariamente, apurada e devida semestralmente nos meses de junho e dezembro e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

- Despesas com auditoria: Correspondem ao valor de R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais) ao ano pagas ao Auditor Independente contratado pelo Administrador do Fundo.

- Taxas - B3, CETIP e Anbima totalizando o valor de R\$ 35.523,78 (trinta e cinco mil quinhentos e vinte e três reais e setenta e oito centavos) ao ano, sendo a taxa CETIP paga mensalmente, Anbima bimestralmente e B3 Anualmente.

Resultados Estimados

Segue abaixo resumo da projeção dos resultados mensais do Fundo:



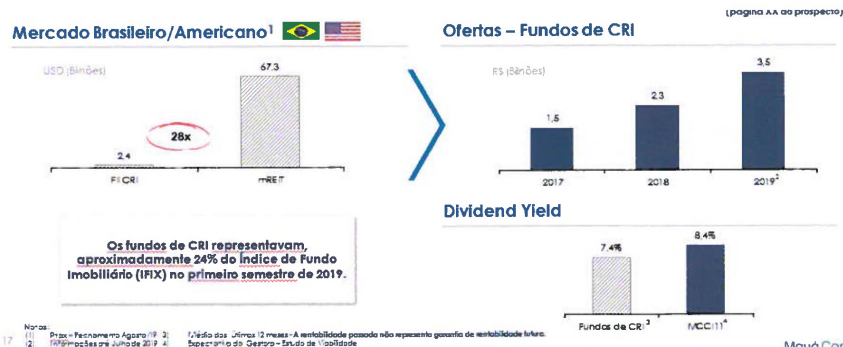
28 Notas: (1) Relatório Focus - Janeiro/2019

Esse resultado foi obtido de acordo com as premissas e considerações utilizadas pelo Gestor a respeito do mercado imobiliário e de capitais. Esse cenário considera a captação total de recursos na oferta secundária e primária. O fluxo projetado do cenário em que ocorra apenas a realização da oferta secundária está previsto no Anexo II do presente estudo.

A PROJEÇÃO DE RESULTADOS ANUAIS DO FUNDO INDICADA ACIMA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE E DA PROJEÇÃO DE RESULTADOS ANUAIS DO FUNDO ACIMA APRESENTADA, OS QUAIS SÃO EMBASADOS EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA (COMO NA PROJEÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DA CARTEIRA DO FUNDO ACIMA). ESTES DADOS, INCLUSIVE OS DA TABELA ACIMA, PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

Panorama de Mercado

Ao longo do ano de 2019 podemos verificar um aumento nas ofertas de Fundos Imobiliários, especialmente Fundos de CRI. Com a Selic na mínima histórica e a retomada da atividade que se vislumbra para alguns setores da economia, o destino do investidor típico de renda fixa tem sido, em boa parte, para fundos imobiliários, que já atingiu a marca de um milhão de cotistas no primeiro semestre de 2019, segundo a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais (Anbima). Mesmo com todo esse volume ofertado, quando comparamos o mercado brasileiro de Fundos de CRI com o mercado americano de mReit, podemos verificar que é um tamanho ínfimo do que pode ser. Atualmente, os Fundos de CRI listados em bolsa acumulam aproximadamente R\$ 2,4 bilhões.



Vale destacar a importância da utilização de um Fundo de CRI no processo de investimento.

POR QUE INVESTIR?

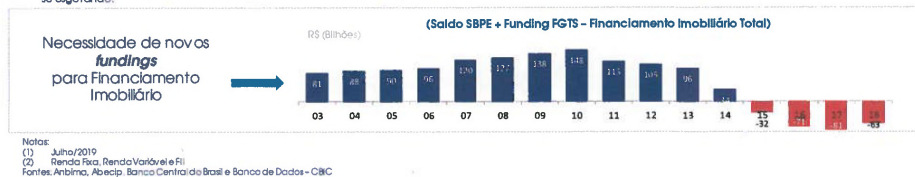
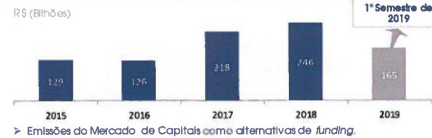


Atualmente, o recurso para compra de imóveis vem de duas fontes, poupança e Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS). Como mostramos abaixo, a capacidade de financiamento que utiliza esses recursos vem se esgotando e o mercado de capitais se mostra cada vez mais uma alternativa para suprir essa demanda por financiamento.

Captação Poupança



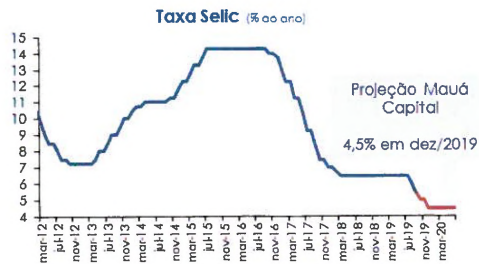
Emissões Mercado de Capitais²



O Brasil passa por um cenário econômico inédito, com taxa de Inflação sob controle, perspectiva de novos cortes na Taxa de Juros da economia e, como citado anteriormente, recursos de poupança e FGTS insuficientes para suprir a demanda de crédito imobiliário, sendo o mercado de capitais cada vez mais uma alternativa de *funding* para essa demanda. Com esse cenário, bancos, construtoras e gestores acreditam que um novo piso histórico nos juros do crédito imobiliário deverá acontecer, graças ao ajuste fiscal em curso, inflação baixa e a tendência de novos cortes na taxa Selic. Com relação a vendas e lançamentos de imóveis, as estatísticas apontam um aumento no número de empreendimentos lançados e também de vendas e

locações efetivadas ao longo dos últimos meses. Diante desse cenário apresentado, enxergamos diversas oportunidades para alocação de recursos do Fundo no segmento.

- Cenário de grande ociosidade na Indústria, queda dos prêmios de risco e inflação baixa permitiram ao BC testar mínima histórica da Selic.
 - Indicação de ciclo mais profundo:
 - Pela ociosidade, Selic pode demorar para voltar a subir
- Balanço das famílias muito saudável, principalmente em relação ao crédito imobiliário.
- Taxa neutra no mundo está caindo. No Brasil:
 - Envelhecimento da população;
 - Aumento de poupança;
 - Menor pressão fiscal e de expansão monetária



Fontes: Econômica, IBE e Mauá Capital

Governança Corporativa

A Gestora possui um robusto processo de governança corporativa conforme podemos verificar abaixo:

Comitê de aprovação de operações	• Necessário para aprovação de todas operações alocadas no fundo • Convocação sob demanda • Participação: Sócios Mauá Real Estate + Jurídico + COO + CEO + Área de Crédito Mauá • Aprovação por maioria. Luiz Fernando Figueiredo com poder de veto
Comitê de Monitoramento dos Ativos	• Periodicidade: Mensal • Acompanhamento de 100% das operações do fundo. Viés da garantia (mercado, liquidez, fluxo de caixa)
Outras reuniões	• Reunião de origemação de ativos: semanal (primeiro horário da semana) • Reunião Special-situations: quinzenal • Reunião Operations, Risco & Compliance: mensal

Pilares e Processo de Investimento

A Gestora adota um criterioso processo de investimento, que segue, obrigatoriamente, as seguintes etapas abaixo descritas:



- Q

- O diagrama apresenta uma comparação entre dois tipos de CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários). À esquerda, o **CRI corporativo** é caracterizado por ser baseado em **ativos reais** e fluxos de recebíveis com garantia, envolvendo **lojas corporativas**, **shoppings**, **galpões** e **estoque residencial** para venda ou locação, com uma **alocação regional** focada no Sudeste e Capital. À direita, o **CRI pulverizado** envolve **contratos com alienação fiduciária**, possui uma **tipologia/LTV média** variando de 80% para residencial, 70% para comercial e 60% para loteamento, e é baseado em **auditoria dos recebíveis**, garantias cedentes e cobrança dos créditos por empresa terceirizada.

CRI corporativo	CRI pulverizado
Ativos reais e fluxos de recebíveis com garantia.	Contratos com <u>alienação fiduciária</u> .
Lojas corporativas Shoppings Galpões Estoque residencial para venda ou locação	Tipologia/LTV Média: Residencial/80% Comercial/70% Loteamento/60%
Alocação regional com foco Sul/Sudeste + Capital	Auditoria dos recebíveis, garantias, cedentes e cobrança dos créditos por empresa terceirizada.

1

- 4

- E
- A
- (I

- 3

- L
- C

- △

- P
- P

- [illegible]



Já quando se trata de investimentos em CRI de perfil pulverizado, a metodologia adotada pela Gestora segue os critérios abaixo:

Rating Proprietário

Modelo desenvolvido e aprimorado em 4 anos de operação

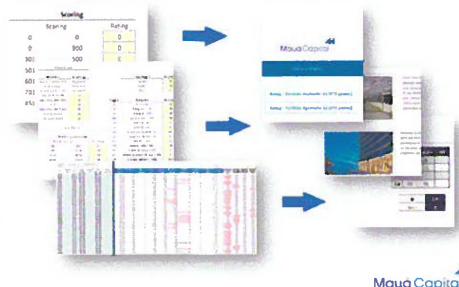
Leva em consideração mais de 37 variáveis, dentre elas:

- ✓ LTV
- ✓ Subordinação
- ✓ Localização das Garantias e fator de liquidez
- ✓ Tipologia dos Empreendimentos
- ✓ Comportamento estatístico de pagamento dos Clientes
- ✓ Perfil sociodemográfico dos clientes

Modelo de Acompanhamento

Área de 3 pessoas + 2 no BackOffice dedicadas para monitoramento das carteiras pulverizadas.

Acompanhamento paralelo com Securitizadora e Servicers.



PIPELINE

Abaixo apresenta-se um pipeline estimativo os potenciais investimentos a serem realizados pelo Fundo:

Ativo	Volume (R\$ M)	PMI	tipo	Indexador	taxa	
A	50	Mensal	Ativo de Renda	IPCA	+6.0%	Estágio Avançado
B	30	Mensal	Pulverizado	IPCA	+6.5%	
C	30	Mensal	Pulverizado	IPCA	+6.5%	
D	20	Mensal	Estoque	CDI	+4.0%	
F	10	Mensal	Estoque	CDI	+5.0%	
I	5	Mensal	Estoque	CDI	+5.0%	Estágio Inicial
H	50	Mensal	Ativo de Renda	CDI	+2.0%	
I	30	Mensal	Ativos de Renda	CDI	+3.0%	
N	30	Mensal	Ativo de Renda	CDI	+3.0%	
O	25	Mensal	Ativo de Renda	IPCA	+5.0%	
P	15	Mensal	Ativo de Renda	CDI	+3.0%	
Q	10	Mensal	Ativo de Renda	CDI	+3.0%	

O PIPELINE INDICATIVO APRESENTADO NESTE SLIDE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE E DO PIPELINE ACIMA DISPOSTO, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA, INCLUSIVE OS DISPOSTOS NA TABELA ACIMA. ESTES DADOS, INCLUINDO OS DA TABELA ACIMA, PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

O PIPELINE INDICATIVO APRESENTADO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE E DO PIPELINE ACIMA DISPOSTO, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA, INCLUSIVE OS DISPOSTOS NA TABELA ACIMA. ESTES DADOS, INCLUINDO OS DA TABELA ACIMA, PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS.

FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, DO GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

O GESTOR FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO PREMISSAS, SIMULAÇÕES E PROJEÇÕES REALIZADAS PELO PRÓPRIO GESTOR. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO PRELIMINAR (E DO PROSPECTO DEFINITIVO, QUANDO DISPONÍVEL) E DO REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”. OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

O FUNDO ADOTARÁ TÉCNICAS DE GESTÃO ATIVA COM A FINALIDADE DE OBTER GANHOS SUPERIORES AOS INDICADOS NESTE ESTUDO. PODENDO O GESTOR, AINDA, OPTAR PELA AQUISIÇÃO DE COTAS EMITIDAS POR DEMAIS FUNDOS DE INVESTIMENTO CUJA CARTEIRA NÃO É GERIDA PELO GESTOR E CUJA RENTABILIDADE PODE SER MAIS VANTAJOSA PARA O FUNDO.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

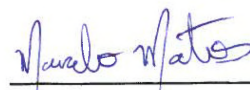
MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.



Brunno Bagnariolli

Sócio - CIO

Brunno Bagnariolli
RG: 5.862.797 SSP/SC
CPF: 222.448.238-81



Marcelo Matos

Associado

Marcelo Ladeira Matos
CPF: 403.603.018-35
RG: 37.629.525-9

Anexo I

Fluxo de Caixa Projetado e Alocação de Ativos – Cenário 1: Oferta Secundária e Primária

	ago-19	set-19	out-19	nov-19	dez-19	jan-20	fev-20	mar-20	abr-20	maio-20	jun-20	jul-20	ago-20	set-20	out-20
Total de Ativos	RS 500.000.000	RS 500.242.689	RS 500.971.207	RS 500.371.793	RS 500.462.593	RS 500.688.509	RS 500.835.690	RS 500.789.524	RS 500.948.691	RS 500.888.773	RS 500.731.689	RS 500.680.791			
% Alocação em CRI	57%	64%	71%	78%	85%	92%	96%	96%	96%	97%	97%	96%			
(+) Receitas	RS 3.283.458	RS 3.429.165	RS 3.576.497	RS 3.717.156	RS 3.887.053	RS 4.019.486	RS 4.127.950	RS 4.093.512	RS 4.118.423	RS 4.133.933	RS 4.119.626	RS 4.119.277			
(+) Receita (Ativos imobiliários)	RS 2.503.692	RS 2.772.182	RS 3.040.379	RS 3.304.361	RS 3.616.272	RS 3.872.240	RS 4.061.770	RS 4.023.892	RS 4.044.882	RS 4.074.959	RS 4.057.339	RS 4.053.296			
(+) Receita (Financiaria - Caixa)	RS 779.767	RS 656.973	RS 536.118	RS 412.795	RS 270.781	RS 147.246	RS 66.230	RS 69.620	RS 73.541	RS 58.975	RS 62.287	RS 65.688			
(-) Despesas	RS 424.998	RS 425.200	RS 425.807	RS 425.308	RS 425.384	RS 425.572	RS 425.694	RS 425.656	RS 425.789	RS 425.739	RS 425.608	RS 425.565			
(-) Taxa de administração	RS 83.333	RS 83.374	RS 83.495	RS 83.395	RS 83.410	RS 83.448	RS 83.473	RS 83.465	RS 83.491	RS 83.481	RS 83.455	RS 83.441			
(-) Taxa de Gestão	RS 333.333	RS 333.495	RS 333.981	RS 333.581	RS 333.642	RS 333.792	RS 333.890	RS 333.860	RS 333.966	RS 333.926	RS 333.821	RS 333.781			
(-) Taxa CVM	RS 1.253	RS 1.253	RS 1.253	RS 1.253	RS 1.253	RS 1.253	RS 1.253	RS 1.253	RS 1.253	RS 1.253	RS 1.253	RS 1.253			
(-) Auditoria	RS 3.000	RS 3.000	RS 3.000	RS 3.000	RS 3.000	RS 3.000	RS 3.000	RS 3.000	RS 3.000	RS 3.000	RS 3.000	RS 3.000			
(-) Taxa B3	RS 778	RS 778	RS 778	RS 778	RS 778	RS 778	RS 778	RS 778	RS 778	RS 778	RS 778	RS 778			
(-) Taxa Anbima	RS 132	RS 132	RS 132	RS 132	RS 132	RS 132	RS 132	RS 132	RS 132	RS 132	RS 132	RS 132			
(-) Taxa CETIP	RS 1.918	RS 1.918	RS 1.918	RS 1.918	RS 1.918	RS 1.918	RS 1.918	RS 1.918	RS 1.918	RS 1.918	RS 1.918	RS 1.918			
(-) Outros	RS 1.250	RS 1.250	RS 1.250	RS 1.250	RS 1.250	RS 1.250	RS 1.250	RS 1.250	RS 1.250	RS 1.250	RS 1.250	RS 1.250			
(=) Resultado Antes de Performance	RS 2.858.460	RS 3.003.965	RS 3.150.690	RS 3.291.848	RS 3.461.679	RS 3.593.914	RS 3.702.255	RS 3.667.856	RS 3.692.634	RS 3.708.195	RS 3.694.018	RS 3.693.711			
(-) Performance Fee	RS 164.280	RS 193.183	RS 221.934	RS 221.934	RS 284.547	RS 310.809	RS 332.358	RS 325.516	RS 330.341	RS 333.502	RS 330.795	RS 330.771			
(=) Distribuição	RS 2.694.181	RS 2.810.782	RS 2.928.755	RS 3.041.194	RS 3.177.133	RS 3.283.105	RS 3.369.897	RS 3.342.341	RS 3.362.293	RS 3.374.692	RS 3.363.223	RS 3.362.938			
Distribuição por Cota	RS 0.54	RS 0.56	RS 0.59	RS 0.61	RS 0.64	RS 0.66	RS 0.67	RS 0.67	RS 0.67	RS 0.67	RS 0.67	RS 0.67			
Dividend Yield	6.7%	7.0%	7.3%	7.5%	7.9%	8.2%	8.4%	8.3%	8.4%	8.4%	8.4%	8.4%			
% CDI - Bruto	133.2%	139.2%	145.2%	151.0%	157.9%	163.4%	167.9%	166.5%	167.5%	168.1%	167.5%	167.5%			
% CDI - Líquida de IR (15%)	156.7%	163.7%	170.8%	177.6%	185.8%	192.2%	197.5%	195.8%	197.1%	197.8%	197.1%	197.1%			

11/13



	2020-03	2020-06	2020-09	2020-12	2021-03	2021-06	2021-09	2021-12	2022-03	2022-06	2022-09	2022-12
Totais de Ativos	RS 500.942.245	RS 500.939.200	RS 501.509.550	RS 500.610.918	RS 500.507.665	RS 500.461.398	RS 500.409.144	RS 500.375.645	RS 500.388.220	RS 500.174.662	RS 500.046.782	RS 499.979.830
% Alocado em CRI	96%	97%	97%	96%	96%	97%	97%	96%	95%	96%	97%	97%
(+) Receitas	RS 4.118.484	RS 4.121.462	RS 4.117.438	RS 4.112.534	RS 4.113.521	RS 4.119.945	RS 4.118.978	RS 4.118.014	RS 4.117.065	RS 4.115.894	RS 4.118.011	RS 4.116.979
(+) Receita (Ativos Imobiliários)	RS 4.048.518	RS 4.065.257	RS 4.064.460	RS 4.045.379	RS 4.042.453	RS 4.046.787	RS 4.040.965	RS 4.034.419	RS 4.027.804	RS 4.021.397	RS 4.021.297	RS 4.035.835
(+) Receita (Financeira - Caixa)	RS 69.966	RS 56.205	RS 62.977	RS 67.155	RS 71.066	RS 73.158	RS 78.013	RS 83.595	RS 89.261	RS 94.437	RS 75.714	RS 81.144
(-) Despesas	RS 435.783	RS 425.781	RS 426.256	RS 425.507	RS 425.421	RS 425.383	RS 425.339	RS 425.309	RS 425.322	RS 425.144	RS 425.037	RS 424.981
(-) Taxa de administração	RS 83.490	RS 83.490	RS 83.585	RS 83.435	RS 83.418	RS 83.410	RS 83.402	RS 83.396	RS 83.398	RS 83.362	RS 83.341	RS 83.330
(-) Taxa de Gestão	RS 333.961	RS 333.959	RS 334.340	RS 333.741	RS 333.672	RS 333.641	RS 333.606	RS 333.582	RS 333.592	RS 333.450	RS 333.365	RS 333.320
(-) Taxa Civil	RS 1.253	RS 1.253	RS 1.253	RS 1.253	RS 1.253	RS 1.253	RS 1.253	RS 1.253	RS 1.253	RS 1.253	RS 1.253	RS 1.253
(-) Auditoria	RS 3.000	RS 3.000	RS 3.000	RS 3.000	RS 3.000	RS 3.000	RS 3.000	RS 3.000	RS 3.000	RS 3.000	RS 3.000	RS 3.000
(-) Taxa B3	RS 778	RS 778	RS 778	RS 778	RS 778	RS 778	RS 778	RS 778	RS 778	RS 778	RS 778	RS 778
(-) Taxa Anbima	RS 132	RS 132	RS 132	RS 132	RS 132	RS 132	RS 132	RS 132	RS 132	RS 132	RS 132	RS 132
(-) Taxa CETIP	RS 1.918	RS 1.918	RS 1.918	RS 1.918	RS 1.918	RS 1.918	RS 1.918	RS 1.918	RS 1.918	RS 1.918	RS 1.918	RS 1.918
(-) Outros	RS 1.250	RS 1.250	RS 1.250	RS 1.250	RS 1.250	RS 1.250	RS 1.250	RS 1.250	RS 1.250	RS 1.250	RS 1.250	RS 1.250
(+) Resultado Antes de Performance	RS 3.692.701	RS 3.695.681	RS 3.691.182	RS 3.687.027	RS 3.688.100	RS 3.694.563	RS 3.693.638	RS 3.692.705	RS 3.691.743	RS 3.690.691	RS 3.692.974	RS 3.691.998
(-) Performance Fee	RS 330.360	RS 330.959	RS 329.594	RS 329.495	RS 329.794	RS 331.124	RS 330.982	RS 330.824	RS 330.620	RS 330.583	RS 331.144	RS 331.004
(+) Distribuição	RS 3.362.341	RS 3.364.722	RS 3.361.588	RS 3.357.532	RS 3.358.306	RS 3.363.438	RS 3.362.657	RS 3.361.881	RS 3.361.123	RS 3.360.107	RS 3.361.829	RS 3.360.994
Distribuição por Cota	RS 0.67	RS 0.67	RS 0.67	RS 0.67	RS 0.67	RS 0.67	RS 0.67	RS 0.67	RS 0.67	RS 0.67	RS 0.67	RS 0.67
Dividend Yield	8.4%	8.4%	8.4%	8.4%	8.4%	8.4%	8.4%	8.4%	8.4%	8.4%	8.4%	8.4%
% CDI - Bruto	167.5%	167.6%	167.5%	167.2%	167.3%	167.6%	167.5%	167.5%	167.4%	167.4%	167.5%	167.4%
% CDI - Líquida de IR (15%)	197.1%	197.2%	197.0%	196.8%	196.8%	197.1%	197.1%	197.0%	197.0%	196.9%	197.0%	197.0%

Total de Ativos % Alocado em CRI	RS 500.092,722	RS 500.017,121	RS 500.383,011	RS 499.325,169	RS 498.879,428	RS 498.672,103	RS 498.614,743	RS 498.243,196	RS 498.009,520	RS 497.731,729
	95%	96%	97%	96%	97%	96%	96%	97%	97%	96%
(+) Receitas	RS 4.116,097	RS 4.114,796	RS 4.111,537	RS 4.111,170	RS 4.111,620	RS 4.111,232	RS 4.111,031	RS 4.111,372	RS 4.111,162	RS 4.110,944
(+) Receita Ativos Imobiliários	RS 4.028,670	RS 4.020,489	RS 4.031,564	RS 4.025,317	RS 4.032,947	RS 4.028,204	RS 4.012,151	RS 4.031,456	RS 4.024,723	RS 4.017,976
(+) Receita Financeira - Caixa	RS 87,427	RS 94,307	RS 79,973	RS 85,854	RS 78,673	RS 83,233	RS 97,700	RS 79,916	RS 86,439	RS 92,968
(-) Despesas	RS 425,075	RS 425,012	RS 425,317	RS 424,436	RS 424,108	RS 424,064	RS 423,891	RS 423,554	RS 423,339	RS 423,108
(-) Taxa de administração	RS 83,349	RS 83,336	RS 83,397	RS 83,221	RS 83,155	RS 83,147	RS 83,102	RS 83,041	RS 83,002	RS 82,955
(-) Taxa de Gestão	RS 333,395	RS 333,345	RS 333,589	RS 332,883	RS 332,759	RS 332,586	RS 332,448	RS 332,162	RS 332,006	RS 331,821
(-) Taxa CVM	RS 1,253	RS 1,253	RS 1,253	RS 1,253	RS 1,253	RS 1,253	RS 1,253	RS 1,253	RS 1,253	RS 1,253
(-) Auditoria	RS 3,000	RS 3,000	RS 3,000	RS 3,000	RS 3,000	RS 3,000	RS 3,000	RS 3,000	RS 3,000	RS 3,000
(-) Taxa B3	RS 778	RS 778	RS 778	RS 778	RS 778	RS 778	RS 778	RS 778	RS 778	RS 778
(-) Taxa Arbitragem	RS 132	RS 132	RS 132	RS 132	RS 132	RS 132	RS 132	RS 132	RS 132	RS 132
(-) Taxa CTRP	RS 1,918	RS 1,918	RS 1,918	RS 1,918	RS 1,918	RS 1,918	RS 1,918	RS 1,918	RS 1,918	RS 1,918
(-) Outros	RS 1,250	RS 1,250	RS 1,250	RS 1,250	RS 1,250	RS 1,250	RS 1,250	RS 1,250	RS 1,250	RS 1,250
(+) Resultado Antes de Performance	RS 3.691,022	RS 3.689,784	RS 3.686,220	RS 3.686,735	RS 3.687,512	RS 3.687,373	RS 3.687,187	RS 3.687,838	RS 3.687,822	RS 3.687,836
(-) Performance Fee	RS 330,716	RS 330,530	RS 329,520	RS 330,484	RS 330,626	RS 330,975	RS 331,138	RS 331,154	RS 331,587	RS 332,003
(+) Distribuição	RS 3.360,306	RS 3.359,254	RS 3.356,701	RS 3.356,250	RS 3.356,085	RS 3.356,398	RS 3.356,202	RS 3.356,033	RS 3.356,235	RS 3.355,833
Distribuição por Cota	RS 0,67	RS 0,67	RS 0,67	RS 0,67	RS 0,67	RS 0,67	RS 0,67	RS 0,67	RS 0,67	RS 0,67
Dividend Yield	8,4%	8,4%	8,4%	8,4%	8,4%	8,4%	8,4%	8,4%	8,4%	8,4%
% CDI - Bruto	167,4%	167,3%	167,2%	167,2%	167,2%	167,2%	167,2%	167,2%	167,2%	167,2%
% CDI - Líquida de IR (15%)	196,9%	196,9%	196,7%	196,7%	196,7%	196,7%	196,7%	196,7%	196,7%	196,7%

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)